

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH
TERHADAP PERUBAHAN FUNGSI HUNIAN MENJADI KEGIATAN
KOMERSIL DI KELURAHAN BARA-BARAYA UTARA KECAMATAN
MAKASSAR, KOTA MAKASSAR**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Teknik
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Pada Fakultas Sains dan Teknologi UIN
Alauddin Makassar

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
MAKASSAR

Oleh
NURUL CHAERIAH

NIM : 60800116011

**JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
UIN ALAUDDI MAKASSAR
TAHUN 2021**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penyusunan yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penyusunan sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.



Samata-Gowa, 11 Februari 2021

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

Penyusun

ALAUDDIN

M A K A S S A R

Nurul Chaeriah
60800116011

PERSETUJUAN SKRIPSI



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

PENGESAHAN SKRIPSI



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT karena atas izin rahmat dan hidayah-Nya masih diberi kesempatan untuk terselesaikannya penulisan Skripsi Penelitian dengan Judul Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil Di Kelurahan Bara-Baraya Utara Kecamatan Makassar, Kota Makassar. Salam dan shalawat tak lupa pula penulis panjatkan kepada Nabi Muhammad SAW. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis menerima dengan baik kritik maupun saran dari pihak lain yang dapat membuat penelitian ini menjadi lebih baik dari sebelumnya.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak yang telah membantu serta penghargaan tak terhingga kepada :

1. **Prof. Drs. Hamdan Juhannis, M.A.,Ph.D.,** selaku Rektor Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
2. **Prof. Dr. Mardan, M.Ag.,** selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik pengembangan lembaga;
3. **Dr. Wahyuddin, M.Hum.,** selaku Wakil Rektor II Bidang Administrasi Umum dan Perencanaan Keuangan
4. **Prof.Dr.Daruslam,M. Ag.,** selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan;
5. **Dr.H. Kamaluddin Abunawas, M.Ag.,** selaku Wakil Rektor IV Bidang Kerjasama dan Pengembangan Lembaga;
6. **Prof. Dr. Muhammad Halifah Mustamin, M.Pd.,** selaku Dekan Fakultas Sains dan Teknologi UIN Alauddin Makassar,

7. **Andi Idham, AP,ST., M.Si** selaku Ketua Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Sains dan Teknologi UIN Alauddin Makassar,
8. **Henny Haeranny G, S.T.,M,T.,** selaku sekretaris Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Sains dan Teknologi UIN Alauddin Makassar,
9. **Dr. Ir. Rudie Latief. M.Si** selaku Pembimbing I dalam penulisan skripsi penelitian, terima kasih banyak atas ilmu serta bimbingan yang telah bapak berikan selama ini dengan sabar dan ikhlas kepada penulis;
10. **Mukhlisah Sam,ST.,MT** selaku Pembimbing II dalam penulisan skripsi penelitian, terima kasih banyak atas ilmu serta bimbingan yang telah kakak berikan selama ini dengan sabar dan ikhlas kepada penulis;
11. **Kepada Seluruh Staff Akademik** Fakultas Sains dan Teknologi yang banyak membantu dalam seluruh pengurusan penyusunan skripsi ini
12. **Kepada Seluruh Dosen Program Studi Teknik PWK** atas ilmu dan berbagai pengalaman yang telah diberikan selama proses perkuliahan
13. **Kepada Kedua Orang Tua** yang selama ini membantu dalam bentuk doa dan dukungan yang terus mengalir demi kelancaran penyusunan skripsi yang penulis lakukan untuk meraih gelar S.PWK

Samata Gowa, 11 Februari 2021

Penyusun

Nurul Chaeriah
60800116011

ABSTRAK

Nama : Nurul Chaeriah

NIM : 60800116011

Judul Skripsi : Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil Di Kelurahan Bara-Baraya Utara Kecamatan Makassar, Kota Makassar.

**Pembimbing : 1. Dr.Rudi Latief,M.Si
2. Mukhlisah Syam,S.T.,M.T.**

Perkembangan Kota Makassar yang semakin pesat dari tahun ke tahun menyebabkan pemanfaatan lahan dikelurahan ini secara bertahap mengalami perubahan fungsi, dimana banyak masyarakat sekitar yang melakukan invasi fungsi lahan hunian menjadi kegiatan komersil sebagai upaya dalam memenuhi kebutuhan hidup mereka. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor yang dominan mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil dengan menggunakan analisis *Chi-Square* dan Skala *Lickret* serta mengidentifikasi upaya pengendalian yang dapat dilakukan dalam perubahan fungsi hunian dengan menggunakan analisis SWOT. Hasil dari penelitian ini diperoleh tiga faktor dominan yaitu aktivitas perekonomian, ketersediaan lahan dan aksesibilitas. Untuk upaya pengendalian menggunakan strategi (S-O) dimana perkembangan penduduk setiap tahunnya yang meningkat, ketersediaan lahan, sarana dan prasarana yang memadai serta aksesibilitas yang mudah dapat digunakan dalam melakukan sosialisasi kepada penduduk setempat terkait kebijakan RTRW Kota Makassar.

Kata Kunci : Perubahan Fungsi Hunian, Kegiatan Komersil, Wilayah Urban

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat	4
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
E. Sistematika Pembahasan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Hunian	8
B. Kegiatan Perdagangan dan Jasa	9
1. Pengertian Kegiatan Perdagangan dan Jasa	9
2. Jenis Kegiatan Perdagangan dan Jasa	10
3. Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa.....	10
C. Penggunaan Lahan	11
1. Pengertian Penggunaan Lahan.....	11
2. Jenis Penggunaan Lahan	12
3. Pola Penggunaan Lahan.....	13
D. Perubahan Pemanfaatan Lahan	14
1. Pengertian Perubahan Lahan	14
2. Teori Perubahan Lahan	15
3. Faktor-faktor Perubahan Lahan	17
E. Sejarah singkat Kelurahan Bara-Baraya Utara	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	21
A. Jenis Penelitian.....	21
B. Lokasi Penelitian.....	21
C. Jenis dan Sumber Data	21
1. Jenis Data	21
2. Sumber Data	21
D. Teknik Pengumpulan Data.....	22
E. Variabel Penelitian.....	22
F. Populasi dan Sampel	23
1. Populasi.....	23
2. Sampel	23
G. Metode Analisis	25
1. Analisis <i>Chi-Square</i>	25

2. Skala Likert	26
3. Analisis SWOT	26
H. Definisi Operasional	30
I. Kerangka Pikir Penelitian	33
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	34
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Makassar	34
B. Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Makassar	40
C. Gambaran Umum Wilayah Kelurahan.....	46
D. Integrasi Keislaman	53
E. Analisis Faktor-Faktor Yang Dominan Mempengaruhi Terjadinya Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil	54
1. Hasil Sampel	54
2. Analisis Chi-Square.....	55
3. Hasil Analisis	63
F. Analisis Upaya Mengendalikan Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil	64
1. Hasil Analisis SWOT.....	69
BAB V PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	75
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Variabel Penelitian	22
Tabel 2 Variabel Penelitian	23
Tabel 3 Penentuan Kategori dalam Skala Likert	26
Tabel 4 Pembobotan Analisis SWOT faktor IFAS dan EFAS	28
Tabel 5 Luas Wilayah Kecamatan di Kota Makassar 2019	35
Tabel 6 Jumlah Penduduk Kota Makassar Tahun 2015-2020	37
Tabel 7 Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Makassar	40
Tabel 8 Perkembangan Penduduk Kecamatan Makassar 2015-2020	43
Tabel 9 Luas Guna Lahan Kecamatan Makassar	44
Tabel 10 Luas Wilayah Menurut RW di Kel.Bara-Baraya Utara	46
Tabel 11 Jumlah Penduduk Kelurahan Bara-Baraya Utara 2016-2020	48
Tabel 12 Luas Guna Lahan Kelurahan Bara-Baraya Utara	48
Tabel 13 Fasilitas Peribadatan di Kelurahan Bara-Baraya Utara	51
Tabel 14 Fasilitas Perkantoran di Kelurahan Bara-Baraya Utara	51
Tabel 15 Fasilitas Kesehatan di Kelurahan Bara-Baraya Utara	51
Tabel 16 Aksesibilitas Kelurahan Bara-Baraya Utara	52
Tabel 17 Fasilitas Perbelanjaan di Kel Bara-Baraya Utara	52
Tabel 18 Hasil Kuisioner Penelitian	55
Tabel 19 Skala Nilai Hasil Uji Kontingensi	57
Tabel 20 Uji Chi Square Pengaruh Perkembangan Penduduk	57
Tabel 21 Uji Chi Square Ketersediaan Lahan	58
Tabel 22 Uji Chi Square Sarana dan Prasarana	60
Tabel 23 Uji Chi Square Aksesibilitas	61
Tabel 24 Uji Chi Square Aktivitas Perekonomian	62
Tabel 25 Pengaruh Variabel X terhadap Variabel Y	63
Tabel 26 Internal Faktor Analisis Strategi (IFAS)	65
Tabel 27 Nilai Skor IFAS	66
Tabel 28 Eksternal Faktor Analisis Strategi (EFAS)	67
Tabel 29 Nilai Skor EFAS	67
Tabel 30 Matriks SWOT Upaya Pengendalian Perubahan fungsi Hunian	72

M A K A S S A R

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Teori Konsentrik.....	16
Gambar 2 Model Matriks Analisis SWOT.....	29
Gambar 3 Kerangka Pikir.....	33
Gambar 4 Peta Administrasi Kota Makassar.....	39
Gambar 5 Peta Administrasi Kecamatan Makassar	42
Gambar 6 Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Makassar	45
Gambar 7 Peta Administrasi Kelurahan Bara-Baraya Utara.....	47
Gambar 8 Peta Tata Guna Lahan Kelurahan Bara-Baraya Utara.....	50
Gambar 9 Grafik Analisis SWOT	69



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahan didefinisikan sebagai suatu kesatuan lingkungan fisik yang terdiri dari tanah, tata air, iklim, vegetasi dan segala aktivitas manusia yang mempengaruhi pengembangannya. Berdasarkan definisi tersebut lahan dibagi atas tipologi penggunaannya secara umum seperti lahan pertanian, lahan permukiman, lahan industri dan lain-lain. Hasil klasifikasi dan berdasarkan karakteristik dan kesesuaian lahan dengan menggunakan penamaan dari sistem tertentu disebut satuan lahan (Kitamura dan Rustiadi, 1997).

Pengertian lahan sendiri dalam perspektif Islam terkandung dalam Q.S. Al-Kahfi /18:7 yang berbunyi :

إِنَّا جَعَلْنَا مَا عَلَى الْأَرْضِ زِينَةً لَّهَا لِنَبْلُوَهُمْ أَيُّهُمْ أَحْسَنُ عَمَلًا

Terjemahnya :

Sesungguhnya Kami telah menjadikan apa yang di bumi sebagai perhiasan baginya, agar Kami menguji mereka siapakah di antara mereka yang terbaik perbuatannya. (Kemenag RI)

Dari tafsir Jalalayn mengemukakan bahwa makna dari ayat diatas (Sesungguhnya Kami telah menjadikan apa yang ada di bumi) berupa hewan, tumbuh-tumbuhan, pepohonan, sungai-sungai dan lain sebagainya (sebagai perhiasan baginya, agar Kami menguji mereka) supaya Kami menguji manusia, seraya memperhatikan dalam hal ini (siapakah di antara mereka yang terbaik perbuatannya) di dunia ini; yang dimaksud adalah siapakah yang lebih berzuhud/menjauhi keduniaan.

Alih fungsi lahan sendiri sesungguhnya bukan fenomena baru dalam kehidupan manusia. Sudah sejak lama permasalahan ini menjadi isu global yang menjadi perhatian peneliti diberbagai negara di dunia. Salah satunya di Negara

China dimana masalah utama perubahan fungsi lahan yang dihadapi adalah konversi lahan pertanian menjadi non-pertanian akibat dari besarnya urbanisasi dinegara tersebut. Masalah lainnya terkait dengan pemanfaatan lahan kosong yang tidak efisien (Liu Yansui,dkk 2012).

Sedangkan di Indonesia sendiri sebagai negara berkembang, perubahan penggunaan lahan pada dasarnya tidak dapat dihindarkan dalam pelaksanaan pembangunan (Lisdiyono, 2004). Sejalan dengan perkembangan wilayah perkotaan yang mengalami pertambahan penduduk yang pesat serta bertambahnya tuntutan kebutuhan masyarakat akan lahan, seringkali mengakibatkan benturan kepentingan atas penggunaan lahan serta terjadinya ketidaksesuaian antara penggunaan lahan dengan rencana peruntukannya (Khadiyanto, 2005). Sedangkan lahan itu sendiri bersifat terbatas dan tidak bisa ditambah kecuali dengan kegiatan reklamasi (Sujarto, dalam Untoro 2006).

Untuk Manusia sendiri tidak pernah terlepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat dimana manusia tinggal dan bernaung dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar disamping kebutuhannya akan pangan dan sandang (Suparno Sastra M,dkk 2007).

Penjelasan tentang bermukim juga telah disebutkan oleh Allah Swt dalam Q.S. An-Nahal/ 16:80 sebagai berikut :

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا
تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۖ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا
أَتَانًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ (النَّحْلُ : ٨٠)

Terjemahnya :

Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawanya) pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu).

Dari tafsir Quraish Shihab berdasarkan terjemahan ayat diatas bahwa Allah SWT telah membekali kalian dengan kemampuan untuk mendirikan rumah sebagai tempat tinggal. Allah telah menjadikan untuk kalian dari kulit binatang-onta, sapi, kambing dan sebagainya- tenda tenda sebagai tempat tinggal dan dapat kalian bawa dengan mudah ketika berjalan dan bermukim. Allah juga membuat kalian mampu untuk menjadikan rambut dan bulu binatang itu sebagai alas,tempat kalian bersenang-senang hingga ajal yang telah ditentukan.

Kota Makassar merupakan salah satu kota metropolitan terbesar di kawasan timur Indonesia yang juga sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan. Hal ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan pemanfaatan penggunaan lahan dikawasan tersebut, sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi dan berbagai kegiatan sosial ekonomi yang terjadi.

Peningkatan kebutuhan lahan merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi dikawasan perkotaan baik pemanfaatan untuk pemerintahan, perdagangan dan jasa, maupun industri. Pertumbuhan penduduk di Kota Makassar saat ini berdampak terhadap peningkatan kebutuhan ruang untuk mewadahi kegiatannya.

Secara fisik dan non fisik, dapat mempengaruhi perubahan guna lahan di Kota Makassar dengan sarana dan prasarana seperti aksesibilitas yang tinggi, topografi yang datar, fungsi Kota Makassar serta adanya faktor penarik yang terjadi di Kota Makassar seperti lapangan pekerjaan, industri, tempat komersil,pendidikan dan harga lahan yang terjangkau (Sastrawati dan Santoso,2011).

Fenomena perubahan penggunaan lahan ini tentu saja berdampak pada Kelurahan Bara-Baraya Utara dimana Perda Kota Makassar No. 4 Tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar Tahun 2015-2034 pada pasal 57 ditetapkan dalam kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi.

Namun dengan perkembangan Kota Makassar yang semakin pesat dari tahun ke tahun menyebabkan pemanfaatan lahan dikelurahan ini secara bertahap mengalami perubahan fungsi, dimana banyak masyarakat sekitar yang melakukan invasi fungsi lahan hunian menjadi kegiatan komersil sebagai upaya dalam memenuhi kebutuhan hidup mereka.

Hal inilah yang menjadi landasan penulis dalam melakukan penelitian yang berjudul “Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara Kecamatan Makassar Kota Makassar”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan uraian diatas dapat dirumuskan permasalahan yakni :

1. Faktor- faktor apakah yang dominan berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara, Kecamatan Makassar?
2. Upaya apa yang dapat dilakukan dalam pengendalian perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara, Kecamatan Makassar?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah diatas adalah :

- a. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang dominan mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara, Kecamatan Makassar

- b. Untuk mengidentifikasi upaya pengendalian yang dapat dilakukan dalam pengendalian perubahan fungsi hunian di Kelurahan Bara-Baraya Utara, Kecamatan Makassar.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi pemerintah, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam mengetahui faktor-faktor apa saja yang melatar belakangi perubahan fungsi hunian menjadi komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara.
- b. Bagi masyarakat setempat diharapkan penelitian ini memberikan informasi mengenai adanya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil.
- c. Bagi peneliti selanjutnya, sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya, terkhusus mengenai identifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian menjadi komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara, Kecamatan Makassar.

D. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup yang digunakan dalam penelitian ini meliputi ruang lingkup kawasan dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup kawasan bertujuan untuk membatasi materi pembahasan.

1. Ruang Lingkup Kawasan

Secara administratif ruang lingkup kawasan berada di Kelurahan Bara-Baraya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar.

2. Ruang Lingkup Materi

Dalam penelitian ini akan dilakukan identifikasi faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian menjadi perdagangan dan jasa (komersial).

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini secara garis besar terbagi menjadi beberapa bagian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, lingkup penelitian yang terbagi atas lingkup kawasan dan lingkup materi serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai penjabaran dari kajian literatur dasar-dasar teori dan referensi yang berkaitan dengan materi penelitian dari mulai tinjauan umum hunian, kegiatan perdagangan dan jasa, penggunaan lahan, perubahan pemanfaatan lahan serta sejarah singkat Kelurahan Bara-Baraya Utara.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Berisi mengenai metode yang digunakan dalam studi penelitian ini, metode tersebut meliputi metode pengumpulan data dan metode analisis data yang dijabarkan dari mulai jenis penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, populasi dan sampel, metode analisis serta definisi operasional dan kerangka pikir.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang data dan informasi pada lokasi penelitian serta hasil analisis menurut interpretasi data atau informasi yang diperoleh, data penelitian yang bersifat data sekunder atau data primer menurut teknik-teknik dan sumber data yang dilakukan. Pada bagian bab ini juga dilengkapi tabel, peta serta gambar grafik hasil analisis objek penelitian. Adapun materi-materi analisis dan pembahasan ini dilakukan berdasarkan jenis dan jumlah rumusan permasalahan penelitian yang dikembangkan menurut kebutuhan analisisnya. Pada bagian akhir bab terdapat sub-

bab mengenai kajian Islam yang memiliki kaitan dengan hasil analisis penelitian yang bersumber dari Al-Qur'an.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan penutup penulisan yang berisi uraian kesimpulan serta saran penulis dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hunian

Rumah dikatakan juga sebagai tempat hunian atau berlindung dari keadaan alam sekitarnya serta tempat untuk beristirahat setelah melakukan berbagai aktifitas dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari bagi manusia. Rumah mewadahi kegiatan penghuninya sehingga kebutuhan ruang dan aktivitas setiap penghuninya berjalan sebagai mana mestinya (Suhur Madi,1985).

Definisi permukiman sendiri berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, permukiman mengandung pengertian sebagai bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai fasilitas tempat tinggal atau lingkungan hunian serta tempat kegiatan yang mendukung kehidupan manusia didalamnya.

Kelompok satuan-satuan tempat tinggal yang memiliki segala fasilitas bangunan seperti bangunan rumah, jalur aksesibilitas dan fasilitas lainnya yang dapat digunakan sebagai sarana pelayanan bagi manusia disebut permukiman (Finch 1975 dalam Agustina,2006). Pengertian ini memberikan gambaran bahwa arti dari permukiman itu sendiri adalah sebagai kelompok satuan kediaman manusia dalam suatu wilayah yang tidak hanya terdiri dari bangunan rumah tetapi mencakup semua fasilitas dan utilitas yang diperlukan.

Sedangkan berdasarkan UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri dari atau lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana,saran, utilitas umum serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan.

Makna kata permukiman dari isi serta wadahnya terdapat perbedaan, yaitu :

- a. Isi ; Permukiman mempunyai implementasi yang merujuk kepada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat dilingkungan sekitarnya.
- b. Wadah ; Permukiman merujuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia.

Dalam UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, peningkatan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya. Rumah dalam UU No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman terbagi menjadi beberapa jenis yakni sebagai berikut :

- a. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan
- b. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
- c. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah
- d. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- e. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan.

B. Kegiatan Perdagangan dan Jasa

1. Pengertian Kegiatan Perdagangan dan Jasa

Segala tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi barang maupun jasa baik itu dalam negeri ataupun luar negeri dengan tujuan pengalihan ha

katas barang dan atau jasa untuk memperoleh imbalan merupakan makna dari perdagangan dan jasa berdasarkan UU no.7 Tahun 2014.

2. Jenis Kegiatan Perdagangan dan Jasa

Ada dua jenis kegiatan perdagangan yaitu pertokoan dan delaeir sedangkan kegiatan jasa sendiri ada berbagai macam seperti perkantoran, keuangan, asuransi, hotel, restoran dan rekreasi (Chapin,1997 dikutip dari jurnal Arsitektura,2017). Sedangkan pengertian lainnya menyebutkan bahwa kegiatan perdagangan dan jasa ini secara umum dapat digolongkan ke dalam *commercial real estate* yaitu pada jenis *office building* (penyedia jasa) dan *retail property* atau area komersial/ perdagangan produk (Kyle,2000 dikutip dari jurnal Arsitektura,2017).

3. Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa

Perkembangan suatu kota ataupun pedesaan sangat berkaitan erat dengan kegiatan perdagangan dan jasa. Sebab perkembangan kota mencakup kegiatan pelayanan ekonomi bagi kawasan disekelilingnya yang memberikan dampak bagi pertumbuhan kota untuk kepentingan penduduknya terutama terkait kegiatan ekonominya, (Adisasmita,2005 dikutip dari jurnal Arsitektura,2017).

Digunakan beberapa variabel dalam menentukan perkembangan perdagangan dan jasa dalam suatu kawasan. Dimana dalam perkembangan tersebut dilihat dari peningkatan sarana prasarana yang menandakan perkembangan jumlah kegiatan serta perluasan skala pelayanan yang ditunjukkan dengan jangkauan kegiatan yang semakin luas dilihat dari asal barang dan target pemasaran (Jayadinata,1999 dikutip dari jurnal Arsitektura,2017).

Pendapat lainnya mengemukakan bahwa perkembangan suatu kegiatan perdagangan dan jasa tidak hanya terjadi secara horizontal pada skala perkotaan melainkan juga secara vertical, fenomena ini dikaitkan dengan luas lantai kegiatan tersebut yang dihitung dari luas lantai pertama dan kedua apabila bangunan tersebut bertingkat (Zahnd,1999 dikutip dari jurnal Arsitektura,2017).

C. Penggunaan Lahan

1. Pengertian Penggunaan Lahan

Lahan adalah seluruh kemampuan muka daratan beserta gejala di bawah permukaannya yang bersangkutan paut dengan pemanfaatannya bagi manusia (Cooke,1983). Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa lahan merupakan seluruh daerah pada permukaan bumi yang menjadi tempat bagi makhluk hidup dalam menjalankan kegiatannya sekaligus menjadi salah satu sumber daya bagi makhluk hidup dalam melakukan kehidupannya.

Pendapat lain menjabarkan bahwa lahan merupakan *land statement* yaitu suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya (Bintarto,1997 dalam jurnal PWK 2011).

Pengertian yang luas digunakan tentang lahan ialah suatu daerah permukaan daratan bumi yang ciri-cirinya mencakup segala tanda pengenal, baik yang bersifat cukup mantap maupun yang dapat diramalkan bersifat mendaur, dari biosfer, atmosfer, tanah, geologi, hidrologi dan populasi tumbuhan dan hewan, serta hasil kegiatan manusia pada masa lampau dan masa kini, sejauh tanda-tanda pengenal tersebut memberikan

pengaruh murad atas penggunaan lahan oleh manusia pada masa kini dan masa mendatang (FAO, 1976 dalam Notohadiprawiro,1991).

Lahan pada dua skala yang berbeda yaitu lahan pada wilayah skala luas dan pada konteks skala urban. Dalam lingkup yang luas, lahan adalah *resource* (sumber) diperolehnya bahan mentah yang dibutuhkan untuk menunjang keberlangsungan kehidupan manusia dan kegiatannya. Dalam konteks *resource use* lahan diklasifikasikan kedalam beberapa kategori yaitu pertambangan, pertanian, pengembalaan dan perhutanan (Chapin,F.Stuart dan Edward J.Kaiser, 1979).

Sedangkan, pengertian penggunaan lahan adalah setiap bentuk campur tangan (intervensi) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik material maupun spiritual. Penggunaan lahan juga tergantung pada lokasi, khususnya daerah-daerah permukiman, lokal industri, maupun untuk daerah-daerah rekreasi. Faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah faktor fisik dan biologis, faktor pertimbangan ekonomi dan faktor institusi (Wicaksono T,2011).

Penggunaan lahan adalah segala campur tangan manusia, baik secara menetap ataupun berpindah-pindah terhadap suatu kelompok sumberdaya alam dan sumberdaya buatan, yang secara keseluruhan disebut lahan, dengan tujuan untuk mencakupi kebutuhan baik material maupun spiritual, ataupun kebutuhan kedua-duanya (Su Ritohardoyo,2002).

2. Jenis Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan dalam suatu wilayah dapat terdiri dari permukiman,industry,komersil, jalan, tanah public serta tanah kosong (Yeates dalam Marangkup,2006). Tetapi berbeda dengan pendapat lainnya yang mengemukakan bahwa penggunaan lahan perkotaan menjadi guna

lahan hunian, penggunaan umum, kompleks industri dan komersil, serta lahan sedang dibangun (Anderson dalam Utomowati,2012).

Pendapat terakhir tentang jenis penggunaan lahan yakni, klasifikasi guna lahan di Indonesia berdasarakan data pengindraan jauh dapat dibedakan menjadi permukiman perkotaan, perdagangan jasa dan industri, kelembagaan, transportasi komunikasi, lahan terbangun lainnya serta bukan lahan terbangun (Malingreau,1978).

Arsyad (1989) membagi penggunaan lahan kedalam dua jenis penggunaan utama yaitu penggunaan lahan pertanian dan non-pertanian. Lahan pertanian meliputi: tegalan,sawah,perkebunan,hutan produksi dan lindung,padang rumput dan padang alang-alang termasuk lahan untuk peternakan dan perikanan.

3. Pola Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan adalah pengaturan berbagai kegiatan. Kegiatan sosial dan kegiatan untuk menunjang keberlanjutan hidup yang membutuhkan jumlah, jenis dan lokasi.

Bintaro (1977) menyebutkan bahwa perubahan penggunaan lahan akan dapat menyebabkan terjadinya perubahan pola penggunaan lahan pula. Adapun pola penggunaan dalam suatu kawasan dapat dibagi menjadi tiga pola perkembangan secara umum (Aziz,2014) yaitu :

- a. Pola Acak (*Leap-frog Development*) merupakan pola perkembangan dengan arah yang melompat, berbentuk sporadic, berkembang secara segmental dan memiliki dampak yang tidak efisien.
- b. Pola Memanjang (*Linear Development*) merupakan pola perkembangan dengan arah mengikuti jaringan transportasi utam,

berbentuk menunjang/menjari, berkembang secara segmental dan memiliki dampak yang cukup efisien.

- c. Pola Konsentris (*Concentric Development*) merupakan pola perkembangan yang melapisi batas terluar kota, berbentuk melingkar kompak, berkembang secara komprehensif dan memiliki dampak yang sangat efisien.

Adanya kekuatan-kekuatan dinamis dalam perkembangan kota ikut mempengaruhi pola penggunaan lahan kota yang pada akhirnya membuat pola penggunaan lahan menjadi bersifat tidak statis. Kekuatan-kekuatan yang mempengaruhi pola penggunaan lahan kota ini secara garis besar dikelompokkan menjadi dua yaitu : Kekuatan Centrifugal (*centrifugal forces*) dan Kekuatan Centripetal (*centripetal Forces*).

Kekuatan Centrifugal adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan penduduk dan fungsi-fungsi perkotaan dari dalam bagian suatu kota menuju bagian luarnya. Sementara kekuatan Centripetal adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan baik penduduk maupun fungsi-fungsi yang berasal dari bagian luar menuju kebagian dalam daerah perkotaan. Kekuatan-kekuatan tersebut muncul karena faktor pendorong dan penarik yang saling mempengaruhi. Faktor pendorong adalah faktor-faktor yang terdapat di daerah asal pergerakan (*place of origin*) sedangkan faktor penarik adalah faktor-faktor yang terdapat di daerah tujuan pergerakan (*place of destination*), (Jurnal PWK, 2011).

D. Perubahan Pemanfaatan Lahan

1. Pengertian Perubahan Lahan

Secara umum, pemanfaatan dan penggunaan lahan di perkotaan seringkali mengabaikan perencanaan ruang dan tata bangunan yang telah

disiapkan. Akibatnya terjadi ketidakteraturan fungsi, estetika, sirkulasi dan pergerakan transportasi yang tidak lancar, juga intensitas ruang yang tidak seimbang yang berimplikasi terhadap penurunan kualitas lingkungan.

Sedangkan pengertian perubahan lahan atau alih fungsi atau konversi menurut Slamet Hayono secara umum menyangkut transformasi lahan pengalokasian sumber daya lahan dan suatu penggunaan ke penggunaan lainnya. Namun sebagai suatu terminology dalam kajian *land economics*, pengertiannya terutama difokuskan pada proses dialihgunakannya lahan, dari lahan pertanian atau perdesaan ke penggunaan non-pertanian. Proses perubahan lahan ini melibatkan baik reorganisasi struktur fisik kota secara internal maupun ekspansinya ke arah luar kota (Jurnal PWK, 2015).

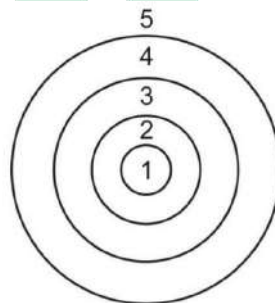
Perubahan penggunaan lahan adalah segala campur tangan manusia, baik secara permanen maupun siklus terhadap suatu kumpulan sumber daya alam dan sumber daya buatan, yang secara keseluruhan disebut lahan dengan tujuan untuk mencakupi kebutuhannya baik kebendaan maupun spiritual atau keduanya (Malingreau, 1978).

Perubahan penggunaan lahan ialah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu ke waktu yang berbeda (Martin, 1993 dalam Wahyunto dkk., 2001).

2. Teori Perubahan Lahan

Teori Jalur Sepusat atau Teori Konsentrik (*Concentric Zone theory*)
B.W. Burgess, mengemukakan bahwa kota terbagi sebagai berikut :

1. Pada lingkaran dalam terletak pusat kota (*central business district* atau *CBD*) yang terdiri atas: bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan toko pusat perbelanjaan;
2. Pada lingkaran tengah pertama terdapat jalur alih: rumah-rumah sewaan, kawasan industri, perumahan buruh;
3. Pada lingkaran tengah kedua terletak jalur wisma buruh, yakni kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik;
4. Pada lingkaran luar terdapat jalur wadyawisma, yaitu kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kaum madya (*middle class*);
5. Di luar lingkaran terdapat jalur pendugdag (jalur ulang-alik): sepanjang jalan besar terdapat perumahan masyarakat golongan madya (menengah) dan golongan atas.



Gambar 1 Teori Jalur Sepusat atau Konsentrik

Pendekatan teori neoklasik tentang ekonomi dan perubahan lokasi yang dikembangkan oleh Weber (1929) dan Christaller (1933), mengemukakan bahwa secara normative masyarakat akan memaksimalkan keuntungan yang dapat diperoleh dari lahan dan/atau kegiatan yang dilakukan dalam pemilihan lokasinya. Oleh karena itu, kecenderungan perubahan pemanfaatan lahan biasanya terjadi pada lokasi-lokasi yang

menawarkan peluang dan kemudahan, seperti tingkat aksesibilitas yang tinggi dan kelengkapan utilitas.

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup 3 hal yaitu :

- a. Perubahan Fungsi Lahan yaitu perubahan jenis kegiatan (fungsi bangunan).
- b. Perubahan Intensitas Pemanfaatan Lahan Kota yaitu mencakup perubahan KDB, KLB, kepadatan bangunan dan lain-lain.
- c. Perubahan Teknis Massa Bangunan yaitu mencakup antara lain perubahan GSB, tinggi bangunan dan perubahan minor lainnya tanpa merubah fungsi dan intensitas bangunan itu sendiri.

3. Faktor-faktor Perubahan Lahan

Perubahan pemanfaatan lahan permukiman/ rumah hunian menjadi kegiatan perdagangan dan jasa dapat dilihat secara fisik melalui banyaknya bangunan perumahan menjadi perdagangan dan jasa dikawasan tersebut dengan memanfaatkan lahan rumah baik oleh pemilik rumah maupun oleh orang lain dengan berbagai sistem kerjasama dengan pemilik lahan (Yunus, 1999).

Mengutip penjelasan Bourne (1982:95 dalam Yusran 2006) bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya penggunaan lahan, yaitu : perluasan batas kota; peremajaan dipusat kota; perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi, serta tumbuh dan hilangnya pemusatan aktifitas tertentu. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam, dan dipengaruhi oleh :

- a. Faktor manusia, yang terdiri dari kebutuhan manusia akan tempat tinggal, potensi manusia, finansial dan sosial budaya serta teknologi.
- b. Faktor fisik kota, meliputi pusat kegiatan sebagai pusat-pusat pertumbuhan kota dan jaringan transportasi sebagai aksesibilitas kemudahan pencapaian.
- c. Faktor bentang alam yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan.

Selanjutnya menurut Bintaro (1989:73 dalam Yusran 2006) dari hubungan yang dinamis timbul suatu bentuk aktivitas yang menimbulkan perubahan. Perubahan yang terjadi adalah perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota, meliputi :

- a. Perubahan perkembangan (*development change*) yaitu perubahan yang terjadi setempat dengan tidak perlu mengadakan perpindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas dan sumber-sumber setempat.
- b. Perubahan lokasi yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktifitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada.
- c. Perubahan tata laku (*behavioral changei*) yakni perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam hal restrukturisasi pola aktifitas.

Dari berbagai faktor penyebab yang dikemukakan Yusran (2006) menyimpulkan bahwa perubahan guna lahan terjadi karena dua faktor yaitu faktor eksternal dan faktor internal sebagai berikut :

- a. Faktor eksternal berupa pengaruh aktivitas diluar wilayah studi yakni hal-hal yang terjadi diluar lokasi studi penelitian.
- b. Faktor internal berupa perkembangan penduduk, transformasi sosial, ketersediaan lahan, kelengkapan sarana prasarana dan utilitas kota, aksesibilitas, ketersediaan fasilitas perkotaan, sistem transportasi dan aktivitas perekonomian kota.

E. Sejarah singkat Kelurahan Bara-Baraya Utara

Dalam Perda Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 RTRW Kota Makassar Tahun 2015-2034, Kecamatan Makassar termasuk dalam kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi sebagaimana dipaparkan pada pasal 57 serta kawasan peruntukan perdagangan dan jasa skala pelayanan lingkungan yang memberikan dampak pada kecamatan itu sendiri.

Kelurahan Bara-Baraya Utara sendiri merupakan pemekaran dari Kelurahan Bara-Baraya pada tahun 1992. Dikatakan Bara-Baraya Utara dikarenakan wilayahnya terdapat dibagian utara keluarahan Bara-Baraya. Pada tanggal 10 Oktober tahun 1996, kelurahan ini secara resmi menjadi kelurahan definitive sebagai tindak lanjut dari persetujuan Menteri Dalam Negeri No : 146/53/1846/POUD tanggal, 28 Juni 1996 dan berdasarkan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Sulsel No.442 Tahun 1996 tanggal 17 September.

Diawal tahun 1965 keadaan kelurahan ini dipadati dengan permukiman warga, kegiatan komersil sendiri seperti toko ayam potong hanya terdiri satu dan dua saja sedangkan untuk kegiatan komersil lainnya seperti toko klontongan, rumah makan, dan industry rumah tangga belum terlalu banyak. Namun pada 10 tahun

terakhir pertumbuhan toko ayam potong dan kegiatan komersil lainnya semakin berjamur di kelurahan ini. Berdasarkan data BPS tahun 2017 terdapat 1 mini market terbangun, 57 toko klontongan, 10 warung kedai makanan serta puluhan industry rumahan seperti pabrik tahu dan tempe. Ditahun ini sendiri, hal tersebut masih terjadi dikarenakan kurangnya lahan yang tersedia sedangkan penduduk kelurahan Bara-Baraya Utara semakin bertambah tiap tahunnya.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini bersifat *kuantitatif* atau penelitian terapan yang didalamnya mencakup penelitian survey yang dilanjutkan dengan analisis dengan metode yang menggunakan metode statistik. Metode kuantitatif merupakan pendekatan penelitian yang bersifat positivisme sedangkan penelitian survey merupakan penelitian yang mengambil sampel dari berbagai sumber, seperti data lapangan serta data instansi mencakup permasalahan kecenderungan perubahan fungsi hunian di Kelurahan Bara-Baraya Utara.

B. Lokasi Penelitian

Studi penelitian ini dilakukan di Kelurahan Bara-Baraya Utara Kecamatan Makassar, Kota Makassar.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data kuantitatif yaitu data yang diperoleh di lokasi studi berupa data jumlah kepala keluarga (KK), luas wilayah, sarana dan prasarana, hasil dari pembagian kuisioner kepada responden terkait serta pendataan dari instansi.

2. Sumber Data

- a. Data Primer adalah data yang langsung dikumpulkan dari objek penelitian. Jenis data ini diperoleh melalui hasil pembagian kuisioner kepada masyarakat di Kelurahan Bara-Baraya Utara.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari survei instansional berupa data profil kecamatan dari Kantor Kecamatan Makassar, profil kelurahan

dari Kantor Kelurahan Bara-Baraya Utara, SHP Kota Makassar, RTRW Kota Makassar dari Kantor Bappeda.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini maka teknik pengumpulan data yang dilakukan sebagai berikut :

1. Penyebaran Kuisisioner, data yang didapatkan dari teknik ini berupa jawaban responden terhadap pertanyaan yang terkait dengan variabel dalam penelitian yang selanjutnya akan dianalisis untuk menjawab rumusan masalah yang ada.
2. Pendataan instansi, yaitu data berupa profil kecamatan, profil kelurahan serta SHP Kota Makassar yang diperoleh dari Kantor Bappeda, Kantor Kecamatan Makassar dan Kantor Kelurahan Bara-Baraya Utara.
3. Telaah Pustaka, merupakan teknik pengambilan dan pengumpulan data melalui literature yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

E. Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah sesuatu yang mempunyai nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono 2012:61). Adapun variabel yang digunakan dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan kajian teori yang dipakai, pada Tabel 1 dan 2 berikut ini :

Tabel 1 Variabel Penelitian Rumusan Masalah 1

Variabel	Indikator	Alat Analisis
1	2	3
Y Perubahan Fungsi Hunian	<ul style="list-style-type: none"> • Dibawah 50% • Diatas 50% 	Chi Square
X ₁ Perkembangan Penduduk	<ul style="list-style-type: none"> • Diatas 2% per-tahun • 2% per-tahun • Dibawah 2% per-tahun 	
X ₂ Ketersediaan Lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Tersedia • Tidak tersedia 	

Variabel	Indikator	Alat Analisis
1	2	3
X ₃ Sarana dan Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> Sesuai standar Tidak sesuai standar 	
X ₄ Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> Mudah dijangkau Sulit dijangkau 	
X ₅ Aktivitas Perekonomian	<ul style="list-style-type: none"> Diatas 50% Dibawah 50% 	

Tabel 2 Variabel Penelitian Rumusan Masalah 2

Variabel	Indikator	Alat Analisis
1	2	3
Kekuatan (Strength)	Variabel X ₁ -X ₅	Analisis SWOT
Kelemahan (Weaknesses)	Variabel X ₁ -X ₅	
Peluang (Opportunities)	Peraturan dan Kebijakan Pemerintah	
Ancaman (Threats)	Segala variabel selain X ₁ -X ₅	

F. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2011 : 80). Penelitian ini memilih populasi yakni seluruh kepala keluarga (KK) sebanyak 1.307 yang ada dikelurahan Bara-Baraya Utara (Profil Kel.Bara-Baraya Utara 2020).

2. Sampel

Sampel menyatakan bahwa bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2011:80). Dalam penelitian ini penentuan sampel menggunakan pedoman ukuran sampel berdasarkan Ferdinand (2006) yakni menggunakan parameter rumus MLE (*Maximum Likelihood estimation*) sebagai berikut :

- a. Sampel yang dibutuhkan memiliki jumlah 100-200

- b. Tergantung pada jumlah indikator yang diestimasi. Pedomannya adalah 5-10 dikalikan jumlah indikator yang diestimasi.
- c. Tergantung pada jumlah indikator yang digunakan dalam seluruh variabel laten. Jumlah sampel adalah jumlah indikator dikali 5-10

Mengacu pada pedoman ukuran sampel diatas, maka sampel yang akan digunakan pada perhitungan yaitu 5x17 indikator variabel faktor yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian menjadi komersil dalam penelitian sehingga didapatkan hasil sampel 85 yang dibulatkan menjadi 100 responden.

Adapun metode atau teknik yang digunakan dalam pengambilan sampel ada 3 cara yang pertama adalah *Purposive Sampling* lalu kedua *Proporsional Sampling* dan yang terakhir ialah *Simple Random Sampling*.

Purposive sampling menurut Martono (2010:70) merupakan suatu teknik penentuan sampel dimana peneliti melihat suatu pertimbangan tertentu, dalam penelitian ini responden yang dipilih adalah masyarakat yang melakukan perubahan fungsi hunian menjadi komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara.

Selanjutnya teknik proporsional random sampling, menurut Sugiyono (2012:82) teknik ini digunakan bila populasi memiliki anggota atau unsur yang tidak homogen dan berstarta secara proporsional. Dalam hal ini lokasi penelitian memiliki 5 RW dan 19 RT dengan jumlah populasi sebanyak 1.307 KK, dimana ditarik sampel tiap-tiap RW dari keseluruhan 5 RW memiliki proporsi yang meperhitungkan besar kecilnya sub-sub populasi tersebut.

Simpel random sampling, adalah teknik pengambilan sampel dimana semua individu dalam populasi baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel. Dalam hal

ini lokasi penelitian memiliki 5 RW dan 19 RT dengan jumlah populasi 1.307 KK, dimana ditarik sampel secara acak dari keseluruhan populasi tersebut.

G. Metode Analisis

Metode analisis data yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Analisis *Chi-Square*

Chi-Square disebut juga Kai Kuadrat adalah salah satu jenis uji komparatif non parametris yang dilakukan pada dua variabel, dimana skala data kedua variabel adalah nominal (apabila dari 2 variabel, ada 1 variabel dengan skala nominal maka dilakukan uji *chi-square* dengan merujuk bahwa harus digunakan uji pada derajat yang terendah).

Analisis *Chi-Square* berguna untuk menguji pengaruh dua buah variabel nominal dan mengukur kuatnya hubungan antara variabel yang satu dengan variabel nominal lainnya ($C = \text{Coefisien of contingency}$).

Analisis *Chi-Square* memiliki karakteristik sebagai berikut :

- Nilai *Chi-Square* selalu positif
- Terdapat beberapa keluarga distribusi *Chi-Square*, yaitu distribusi *Chi-Square* dengan $DK=1,2,3$, dan seterusnya.
- Bentuk distribusi *Chi-Square* adalah menjulur positif.

Adapun rumus dari analisis *Chi-Square* adalah :

$$X^2 = \left[\frac{(F_0 - F_h)^2}{f_h} \right]$$

Keterangan :

X^2 : Nilai *Chi-Square*

F_0 : Frekuensi diperoleh/diamati

F_h : Frekuensi yang diharapkan

2. Skala Likert

Sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, maka metode pengukuran perubahan fungsi hunian dengan menggunakan pendekatan skala likert untuk mengetahui hubungan antara variabel X dan Y digunakan patokan interpresentase nilai presentase yang digunakan. Dalam penelitian ini hasil analisis/ uji chi-square akan dicocokkan dengan sistem skoring dalam skala likert yang kemudian untuk menentukan korelasi variabel dengan tingkat pengaruhnya terhadap perubahan fungsi hunian diwilayah penelitian, Tabel 3 berikut ini :

Tabel 3 Penentuan Kategori dalam Skala Likert

Nilai	Sebutan
1	2
0,80-1,00	Pengaruh sangat kuat
0,60-0,79	Pengaruh kuat
0,40-0,59	Pengaruh sedang
0,20-0,39	Pengaruh lemah
0,00-0,19	Pengaruh sangat lemah

Sumber : Luthfi, 2015

3. Analisis SWOT

Analisis faktor strategi internal dan eksternal adalah pengelohan faktor-faktor strategis pada lingkungan internal dan eksternal dengan memberikan pembobotan dan rating pada setiap faktor strategis. Faktor strategis adalah faktor dominan dari kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang memberikan pengaruh terhadap kondisi dan situasi yang ada dan memberikan keuntungan bila dilakukan tindakan positif. Menganalisis lingkungan internal (IFAS) untuk mengetahui berbagai kemungkinan kekuatan dan kelemahan. Menganalisis lingkungan eksternal (EFAS) untuk mengetahui berbagai kemungkinan peluang dan ancaman. Pembobotan pada lingkungan internal dan eksternal diberikan bobot dan nilai berdasarkan pertimbangan professional. Pembobotan pada lingkungan

internal tingkat kepentingannya didasarkan pada besarnya pengaruh faktor strategis terhadap posisi strategisnya, sedangkan pada lingkungan eksternal didasarkan pada kemungkinan memberikan dampak terhadap faktor strategisnya.

Membuat strategi SO,WO,ST dan WT cara ini dilakukan sesuai dengan tujuan kita untuk melakukan analisis SWOT. Sebelum kita melakukan pilihan strategi, kita perlu mengetahui pengertian masing-masing kuadran dari hasil penggabungan, yaitu SO strategi, WO strategi dan WT strategi serta strategi ST.

- a. Kuadran S-O : Strategi yang menggunakan seluruh kekuatan yang kita miliki untuk merebut peluang
- b. Kuadran W-O : Strategi yang meminimalkan kelemahan untuk merebut peluang. Artinya banyak peluang yang dapat diraih tetapi tidak ditunjang dengan kekuatan yang memadai sehingga kelemahan tersebut perlu diminimalisasi terlebih dahulu.
- c. Kuadran W-T : Strategi yang disusun dengan meminimalkan kelemahan untuk menghindari ancaman.
- d. Kuadran S-T : Strategi yang disusun dengan menggunakan seluruh kekuatan yang dimiliki untuk mengatasi ancaman yang akan terjadi.

Beberapa penyesuaian dalam pembentukan model analisis SWOT,yaitu pembobotan tetap menggunakan skala 1 (sangat penting) hingga 0 (tidak penting) akan tetapi penentuan nilai skala untuk masing-masing situasi total berjumlah 1 dengan cara :

- a. Urutkan faktor situasi berdasarkan skala prioritas (SP) tertinggi nilainya 16 dari 4x4, urutan 2 nilainya 3x4=12 urutan ke 3 nilainya

$2 \times 4 = 8$ dan terendah urutan ke 4 dari $1 \times 4 = 4$ lalu dikaitkan dengan konstanta (K) nilai tertinggi yaitu 4.

- b. Peringkat tetap menggunakan skala 1 (rendah) sampai 4 (tinggi) untuk kekuatan dan peluang. Sedangkan skala 4 (rendah) sampai 1 (tinggi) untuk kelemahan dan ancaman. Namun jika tidak ada pembandingan, maka nilai skala ditentukan berdasarkan prioritas dari masing-masing situasi.
- c. Nilai tertinggi untuk bobot dikali peringkat adalah 1 sampai 2 (kuat) dan terendah adalah 0 sampai 1 (lemah).
- d. Jumlah total tiap-tiap bobot, baik bobot IFAS maupun bobot EFAS akan diskalakan dengan menggunakan range skala :

$3,11 - 4 = \text{Sangat Kuat}$
 $2,11 - 3 = \text{Kuat}$

$1,11 - 2 = \text{Rata-rata}$
 $0 - 1 = \text{Lemah}$

Tabel 4 Pembobotan Analisis SWOT Ditinjau dari Faktor Internal

No	Faktor	Bobot	Rating	B x R
1	2	3	4	5
1.	Kekuatan			
	Faktor 1			
	Faktor 2			
	Jumlah			
2.	Kelemahan			
	Faktor 1			
	Faktor 2			
	Jumlah			
	Total			

Sumber : Luthfi, 2015

IFAS EFAS	S (Strength) Tentukan faktor2 kekuatan internal	W (Weakness) Tentukan faktor2 kelemahan internal
O (Opportunity) Tentukan faktor2 peluang eksternal	Strategi SO: Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang	Strategi WO: Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang
T (Threat) Tentukan faktor2 ancaman eksternal	Strategi ST: Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman	Strategi WT: Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman

Gambar 2 Model Matriks Analisis SWOT

Empat strategi dalam analisis SWOT dijelaskan sebagai berikut : Strategi SO yaitu strategi dengan memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan menfaatkan peluang sebesar-besarnya. Strategi ST, yaitu strategi dalam menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman. Strategi WO, diterapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada. Strategi WT, didasarkan pada kegiatan yang bersifat defensive dan meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman.

Matriks SWOT adalah matriks yang menginteraksikan faktor strategis internal dan eksternal. Matriks ini dapat menggambarkan secara jelas bagaimana peluang dan ancaman (eksternal) yang dihadapi dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan (internal) yang dimiliki. Matriks SWOT menggambarkan berbagai alternative strategi yang dapat dilakukan didasarkan hasil analisis SWOT. Hasil dari interaksi faktor strategi internal dan eksternal menghasilkan alternative-alternatif strategi. Alternatif strategi adalah hasil dari matriks yang menghasilkan strategi berupa SO,WO, ST dan WT.

H. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah operasionalisasi konsep agar dapat diteliti atau diukur melalui gejala-gejala yang ada dalam variabel penelitian, sebagai berikut :

1. Perubahan fungsi hunian diatas 50% dan dibawah 50% adalah peralihan fungsi hunian yang awalnya non komersil menjadi komersil yang 50% atau lebih dari keseluruhan fungsi hunian yang lama mejadi fungsi hunian yang baru.
2. Perkembangan penduduk diatas 2% pertahun adalah proses pertambahan penduduk yang ada didalam wilayah penelitian dengan angka pertumbuhan 2,5% penduduk atau lebih pertahunnya.
3. Perkembangan penduduk 2% pertahun adalah proses pertambahan penduduk yang ada di dalam wilayah penelitian dengan angka pertumbuhan 2%-2,4% penduduk pertahunnya.
4. Perkembangan penduduk dibawah 2% pertahun adalah proses pertambahn penduduk diwilayah penelitian dengan angka pertumbuhan dibawah 2% penduduk pertahunnya.
5. Lahan yang tersedia adalah kondisi dalam suatu wilayah dimana lahan yang bersifat tetap dan terbatas memiliki ketersediaan untuk digunakan.
6. Kurang tersedia lahan adalah kondisi disatu wilayah dimana lahan yang bersifat tetap dan terbatas memiliki ketersediaan yang kurang untuk digunakan.
7. Lahan tidak tersedia adalah kondisi dimana dalam suatu wilayah lahan yang bersifat tetap dan terbatas tidak memiliki ketersediaan untuk digunakan.
8. Saran dan prasarana yang sesuai standar adalah segala sesuatu yang menunjang aktivitas manusia dal konteks penelitian ini adalah segala

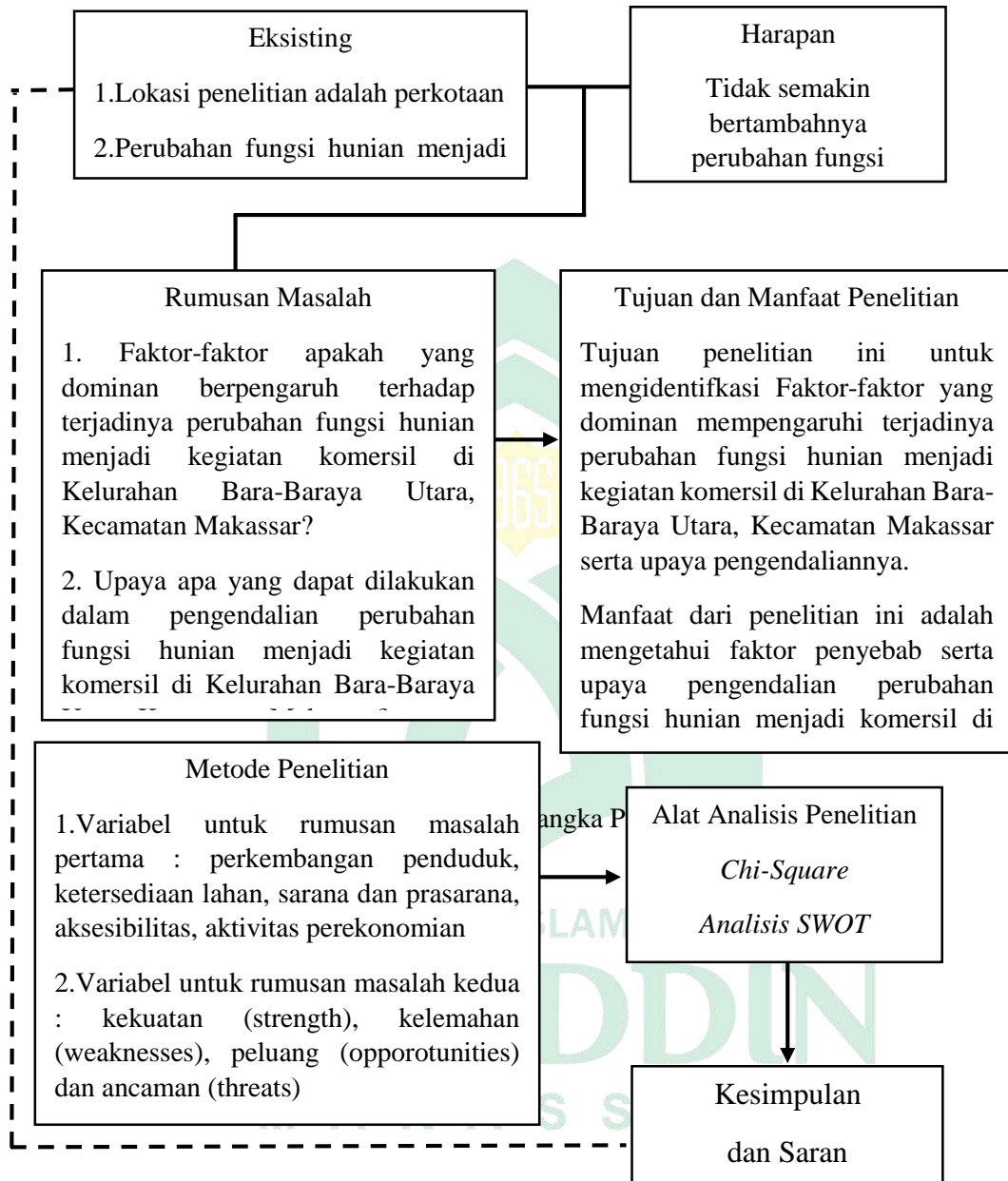
sesuatu yang menunjang wilayah perkotaan dengan indikator sesuai standar pelayanan minimum.

9. Saran dan Prasarana tidak sesuai standar adalah segala sesuatu yang menunjang aktivitas manusia dalam konteks penelitian adalah segala sesuatu yang menunjang wilayah perkotaan dengan indikator tidak memenuhi standar pelayanan minimum.
10. Mudah dijangkau adalah tingkat kemudahan lokasi penelitian untuk dijangkau dengan menggunakan kendaraan umum pada estimasi waktu (kurang lebih 15 menit).
11. Sulit dijangkau adalah tingkat kesulitan lokasi penelitian untuk dijangkau dengan menggunakan kendaraan umum pada estimasi waktu (diatas 15 menit).
12. Aktivitas perekonomian diatas 50% adalah seberapa besar lahan yang digunakan untuk kegiatan komersil dengan indikator diatas 50% penggunaan lahan dari keseluruhan dilokasi penelitian.
13. Aktivitas perekonomian dibawah 50% adalah seberapa besar lahan yang digunakan untuk kegiatan komersil dengan indikator dibawah 50% penggunaan lahan dari keseluruhan dilokasi penelitian.
14. Kekuatan (strength) adalah segala variabel X yang berpengaruh terhadap variabel Y dan telah diuji dengan perangkat analisis chi-square.
15. Kelemahan (weaknesses) adalah segala variabel X yang berpengaruh terhadap variabel Y dan telah diuji dengan perangkat analisis chi-square
16. Peluang (opportunities) adalah segala aturan ataupun kebijakan seperti UU, Peraturan pemerintah dan lainnya yang berhubungan dengan subjektivitas dan objektivitas penelitian.

17. Ancaman (threats) adalah segala variabel-variabel selain X1-X7 yang telah menunjukkan gejala-gejala mengarah pada perubahan fungsi hunian dilokasi penelitian.
18. Chi-Square dan Analisis SWOT merupakan dua alat analisis yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah dalam penelitian ini.



I. Kerangka Pikir Penelitian



Gambar 3. Kerangka Pikir

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. *Gambaran Umum Wilayah Kota Makassar*

1. Letak Geografis

Kota Makassar memiliki luas 175,77 km² dan secara astronomis terletak pada 119°24'17'38'' bujur timur dan 5°8'6'19'' lintang selatan. Berdasarkan letak geografis, Kota Makassar memiliki batas-batas administratif sebagai berikut :

- Sebelah utara dengan Kabupaten Maros dan Selat Makassar
- Sebelah selatan dengan Kabupaten Gowa dan Kabupaten Takalar
- Sebelah barat dengan Selat Makassar
- Sebelah timur dengan Kabupaten Maros dan Kabupaten Gowa

2. Wilayah Administratif

Secara administratif Kota Makassar memiliki 15 kecamatan yaitu Kecamatan Mariso, Kecamatan Mamajang, Kecamatan Tamalate, Kecamatan Rappocini, Kecamatan Makasar, Kecamatan Ujung Pandang, Kecamatan Wajo, Kecamatan Bontoala, Kecamatan Ujung Tanah, Kecamatan Tallo, Kecamatan Panakkukang, Kecamatan Manggala, Kecamatan Biringkanaya, Kecamatan Tamalanrea dan Kecamatan Kepulauan Sangkarrang. Adapun untuk administratif lainnya, Kota Makassar tercatat memiliki 153 Kelurahan dengan 996 RW dan 4.964 RT (BPS, 2017).

Untuk pembagian administratif, Kota Makassar dengan luas wilayah 175,77 Km² terbagi atas 15 wilayah kecamatan. Wilayah yang terluas adalah Kecamatan Biringkanaya dengan 48,22 Km² dari 27,43% luas keseluruhan Kota Makassar sementara untuk wilayah kecamatan terkecil adalah Kecamatan

Sangkarrang dengan 1,54 Km² dan 0,88% luas keseluruhan Kota Makassar.

Untuk lebih jelasnya pada Tabel 5 berikut ini :

Tabel 5 Luas Wilayah Kecamatan di Kota Makassar 2019

No.	Kecamatan	Luas (km ²)	Persentase (%)
1	2	3	4
1	Mariso	1,82	1,04
2	Mamajang	2,25	1,28
3	Tamalate	20,21	11,50
4	Rappocini	9,23	5,25
5	Makassar	2,52	1,43
6	Ujung Pandang	2,63	1,50
7	Wajo	1,99	1,13
8	Bontoala	2,10	1,19
9	Ujung Tanah	4,40	2,50
10	Kepulauan Sangkarrang	1,54	0,88
11	Tallo	5,83	3,32
12	Panakkukang	17,05	9,70
13	Manggala	14,14	13,73
14	Biringkanaya	48,22	27,43
15	Tamalanrea	32,84	18,11
Kota Makassar		175,77	100

Sumber: BPS Kota Makassar Dalam Angka 2020

3. Aspek Fisik Dasar

Topografi wilayah Kota Makassar memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

tanah relatif datar, bergelombang, berbukit dan berada pada ketinggian 0-25 m diatas permukaan laut dengan tingkat kemiringan lereng berada pada kemiringan 0-15%. Sementara itu dilihat dari klasifikasi kelerengannya, menunjukkan bahwa kemiringan 0-2% = 85%; 2-3% = 10%; dan 3-15% = 5%. Hal ini memungkinkan Kota Makassar berpotensi pada pengembangan permukiman, perdagangan dan jasa, industri, rekreasi, pelabuhan laut dan fasilitas penunjang lainnya.

a. Geologi

Wilayah Kota Makassar terbagi dalam berbagai morfologi bentuk lahan yang dikelompokkan menjadi dua yaitu satuan morfologi dataran

alluvial dan satuan morfologi perbukitan bergelombang. Kedua satuan morfologi ini dikontrol oleh batuan, struktur dan formasi geologi yang ada di wilayah Kota Makassar dan sekitarnya. Secara geologis Kota Makassar terbentuk dari batuan hasil letusan gunung api dan endapan dari angkutan sedimen Sungai Je'neberang dan Sungai Tallo. Sedangkan struktur batuan yang terdapat di kota ini dapat dilihat dari batuan hasil letusan gunung api dan endapan alluvial pantai dan sungai. Struktur batuan ini penyebarannya dapat dilihat sampai ke wilayah Bulurokeng, Daya dan Biringkanaya. Selain itu, terdapat juga tiga jenis batuan lainnya seperti breksi dan konglomerat.

b. Hidrologi

Kota Makassar memiliki garis pantai sepanjang 32 k dengan kondisi hidrologi Kota Makassar dipengaruhi oleh 2 (dua) sungai besar yang bermuara dipantai sebelah barat kota. Sungai Jene'berang yang bermuara di sebelah selatan dan Sungai Tallo di sebelah utara. Sungai Tallo yang bermuara di sebelah utara. Sungai Je'neberang misalnya, mengalir melintasi wilayah Kabupaten Gowa dan bermuara di bagian Selatan Kota Makassar merupakan sungai dengan kapasitas sedang (debit air 1-2 m³/detik). Sedangkan Sungai Tallo dan Pampang yang bermuara di bagian Utara Makassar adalah sungai dengan kapasitas rendah berdebit kira-kira hanya mencapai 0-5 m³/detik di musim kemarau. Selain itu, dipengaruhi juga oleh sistem hidrologi saluran perkotaan, yakni kanal-kanal yang hulunya di dalam kota dan bermuara di laut.

c. Klimatologi

Kota Makassar termasuk daerah yang beriklim sedang hingga tropis. Suhu udara rata-rata Kota Makassar dalam 10 tahun terakhir

berkisar antara 24,5°C sampai 28,9°C dengan intensitas curah hujan yang bervariasi. Intensitas curah hujan tertinggi berlangsung antara bulan November hingga Februari. Tingginya intensitas curah hujan menyebabkan timbulnya genangan air di sejumlah wilayah kota ini. Selain itu, kurangnya daerah resapan dan drainase yang tidak berfungsi dengan baik memicu timbulnya bencana banjir.

4. Perkembangan Penduduk

Kota Makassar sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Selatan mengalami peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya. Berdasarkan data BPS (Badan Pusat Statistik) tahun 2020 jumlah penduduk Kota Makassar sebanyak 1.480.480 jiwa dimana hasil proyeksi mengalami peningkatan sebanyak 1,23% atau 1.526.677 jiwa.

Adapun untuk kepadatan tertinggi berada pada Kecamatan Mariso dengan kepadatan penduduk sebesar 33.241 jiwa/km² atau 3,96% dari presentasi penduduk Kota Makassar dan kepadatan penduduk terendah berada pada Kecamatan Tamalanrea dengan 3.638 jiwa/km² atau 7,59% dari presentasi penduduk di Kota Makassar. Berikut Tabel 6 perkembangan jumlah penduduk 5 tahun terakhir.

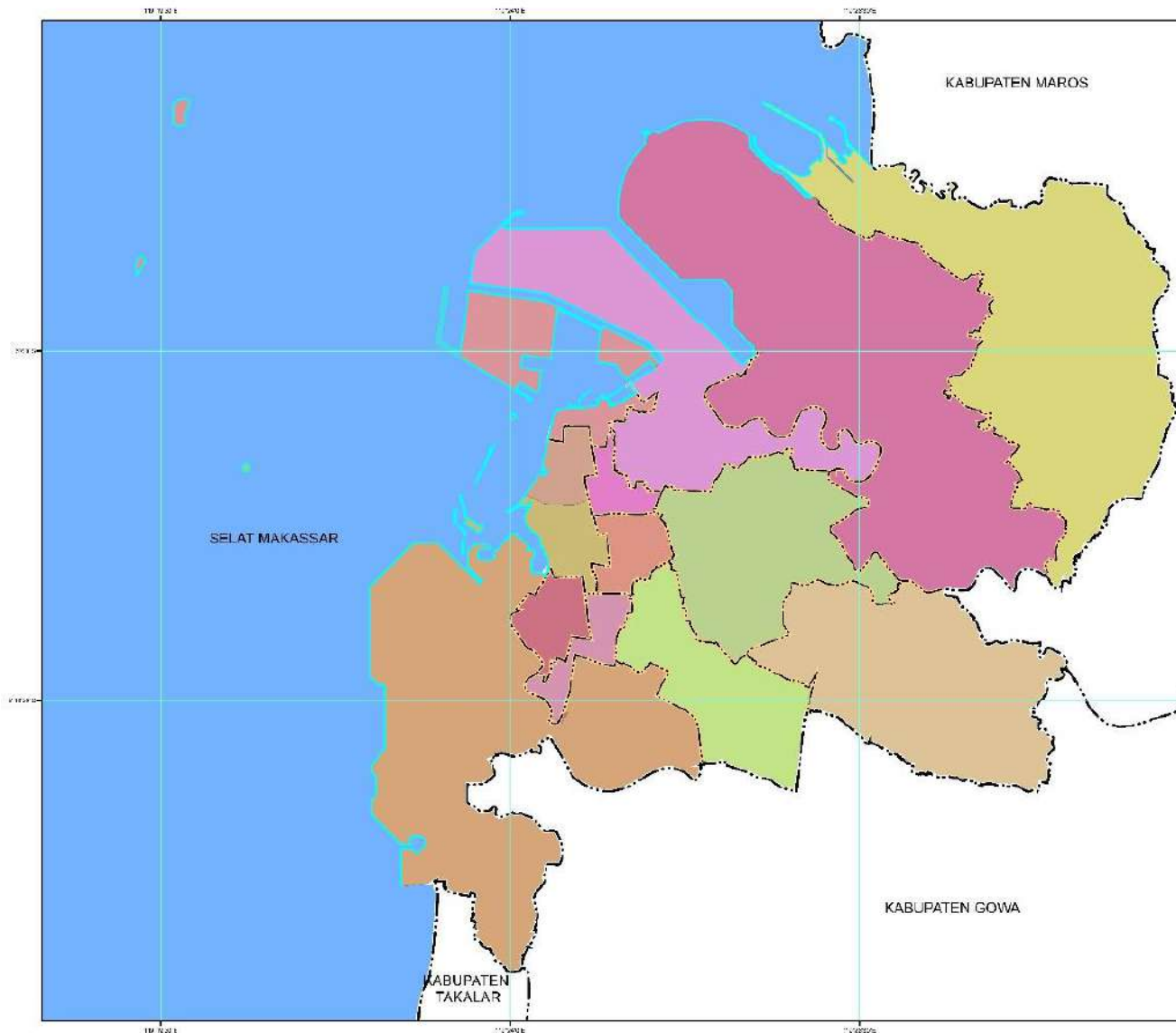
Tabel 6 Jumlah Penduduk Kota Makassar Tahun 2015-2020

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7
1	Mariso	58.815	59.292	59.721	60.130	60.499
2	Mamajang	60.779	61.007	61.186	61.338	61.452
3	Tamalate	190.694	194.493	198.210	201.908	205.541
4	Rappocini	162.539	164.563	166.480	168.345	170.121
5	Makassar	84.396	84.758	85.052	85.311	85.515
6	Ujung Pandang	28.278	28.497	28.696	28.883	29.054
7	Wajo	30.722	30.933	31.121	31.297	31.453
8	Bontoala	56.243	56.536	56.784	57.009	57.197
9	Ujung Tanah	48.882	49.223	49.528	35.354	35.534
10	Kep Sangkarrang	-	-	-	14.458	14.531
11	Tallo	138.598	139.167	139.624	140.023	140.330

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)				
		2015	2016	2017	2018	2019
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
12	Panakkukang	146.968	147.783	148.482	149.121	149.664
13	Manggala	135.049	138.659	142.252	145.873	149.487
14	Biringkanaya	196.612	202.520	208.436	214.432	220.456
15	Tamalanrea	110.826	112.170	113.439	114.672	115.843
Kota Makassar		1.449.401	1.469.601	1.489.011	1.508.154	1.480.480

Sumber : Makassar Dalam Angka 2020, BPS 2020

Berdasarkan tabel diatas, Kecamatan Biringkanaya merupakan kecamatan dengan jumlah penduduk tertinggi yakni 220.456 jiwa pada tahun 2020 dan Kecamatan Kep. Sangkarrang memiliki jumlah penduduk terendah dengan 14.531 jiwa dengan catatan Kecamatan Kepulauan Sangkarrang baru terbentuk pada tahun 2017 yang merupakan hasil pemekaran dari Kecamatan Ujung.



KOTA MAKASSAR



B. Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Makassar

1. Letak Geografis

Kecamatan Makassar merupakan salah satu dari 15 kecamatan yang ada di Kota Makassar. Kecamatan ini memiliki letak geografis berdasarkan batas-batas administratif sebagai berikut :

- Sebelah utara dengan Kecamatan Bontoala
- Sebelah selatan dengan Kecamatan Mamajang
- Sebelah timur dengan Kec.Panakuk kang dan Kec.Rapocchini
- Sebelah barat dengan Kecamatan Ujung Pandang

Dari 14 Kelurahan yang berada di wilayah kecamatan ini semuanya terletak didaerah bukan pantai dengan ketinggian dari permukaan laut kurang dari 500 meter.

2. Wilayah Administratif

Secara administratif Kecamatan Makassar memiliki 14 wilayah kelurahan yaitu Maricaya, Maricaya Baru, Maradekaya, Maradekaya Selatan, Maradekaya Utara, Bara-Baraya, Bara-Baraya Utara, Bara-Baraya Timur, Bara-Baraya Selatan, Maccini, Maccini Parang, Maccini Gusung, Barana dan Lariangbangi dengan luas wilayah 2,52 Km² dengan jarak tempuh dari Kota Makassar relatif dekat sekitar 1-2 km (Profil Kecamatan, 2018). Adapun luas masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel 7 berikut :

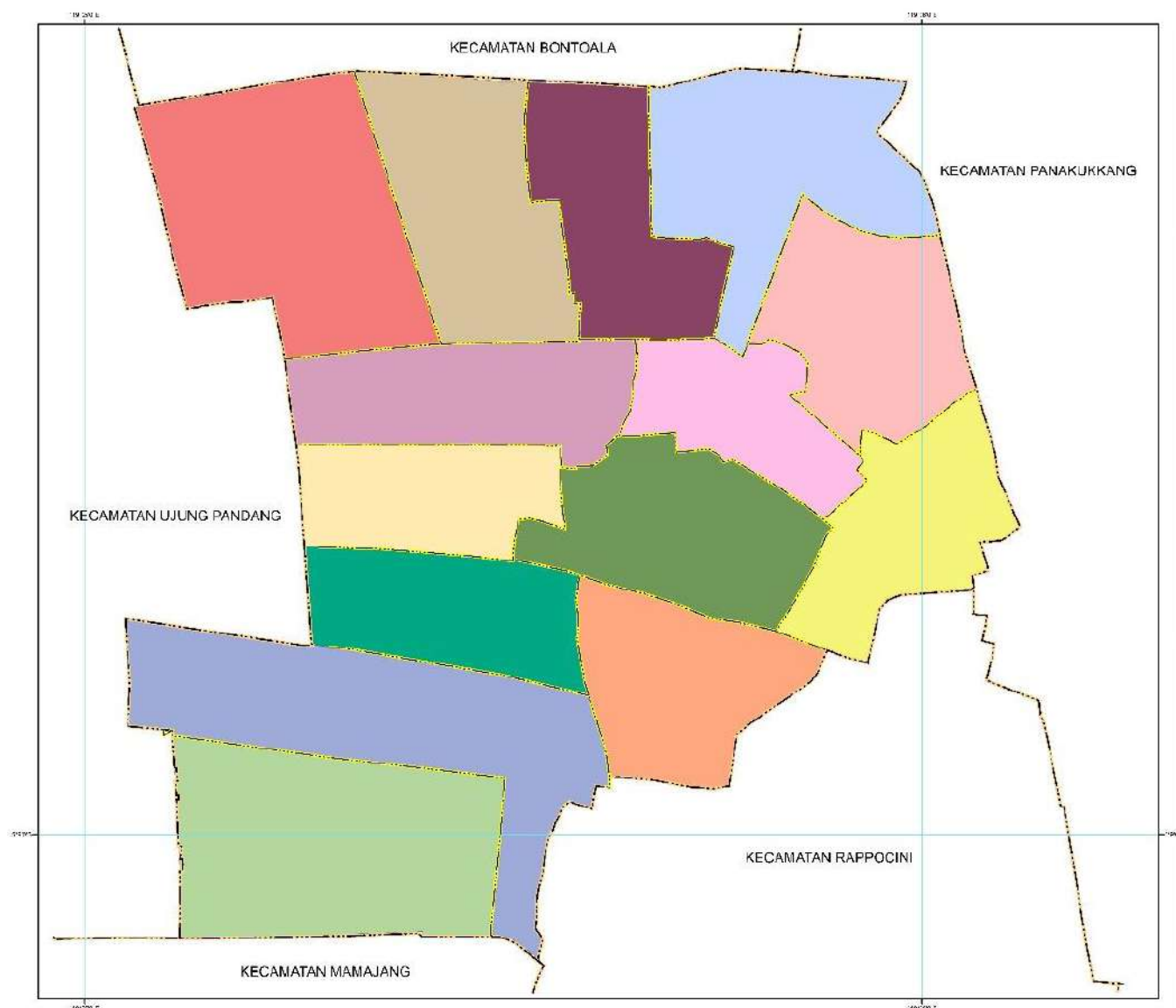
Tabel 7 Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Makassar

No.	Kelurahan	Luas (km ²)	Presentase (%)
1	2	3	4
1	Maricaya	0.26	10,31
2	Maricaya Baru	0,21	8,33
3	Maradekaya Selatan	0,11	4,36
4	Bara-Baraya Selatan	0,14	5,55
5	Bara-Baraya	0,16	6,34
6	Maradekaya	0,13	5,15
7	Maradekaya Utara	0,14	5,55
8	Bara-Baraya Utara	0,11	4,36
9	Bara-Baraya Timur	0,15	5,95

No.	Kelurahan	Luas (km ²)	Presentase (%)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
10	Maccini Parang	0,23	9,12
11	Maccini	0,26	10,31
12	Maccini Gusung	0,20	7,93
13	Barana	0,22	8,73
14	Lariang Bangi	0,20	7,93
Kecamatan Makassar		2,52	100

Sumber : BPS Kecamatan Makassar 2019

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa Kelurahan dengan luas wilayah terluas adalah Kelurahan Maricaya dengan luas wilayah 0,26 Km² dengan distribusi presentasi 10,31% dari luas keseluruhan Kecamatan Makassar sedangkan Kelurahan dengan luas wilayah terkecil ada dua yaitu Kelurahan Maradekaya Selatan dan Kelurahan Bara-Baraya Utara dengan luas 0,11 Km² dengan distribusi presentase 4,36% dari luas keseluruhan Kecamatan Maakassar.



KECAMATAN MAKASSAR

KOTA MAKASSAR



TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

**PETA ADMINISTRASI
KECAMATAN MAKASSAR**

U  1:6,334

00.075 0.15 0.3 0.45 0.6 KM

Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 Zona 50 S

INSERT



 **KEC. MAKASSAR**

LEGENDA	KETERANGAN
 Batas Kecamatan	 BARA BARAYA
 Batas Kelurahan	 BARA BARAYA SELATAN
	 BARA BARAYA TIMUR
	 BARA BARAYA UTARA
	 BARANA
	 LARIANG BANGI
	 MACCINI
	 MACCINI GUSUNG
	 MACCINI PARANG
	 MARADEKAYA
	 MARADEKAYA SELATAN
	 MARADEKAYA UTARA
	 MARICAYA
	 MARICAYA BARU

DIKERJAKAN OLEH :
NURUL CHAERIAH 60600116011

DOSEN PEMBIMBING :
Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si
Mukhlisah Sam, ST., MT

SUMBER PETADAN RIWAYAT PETA: RTRW Kota Makassar 2015-2034
Kantor Bappeda Kota Makassar

3. Perkembangan Penduduk

Kecamatan Makassar berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2019 memiliki jumlah penduduk 85.311 jiwa yang terbagi menurut jenis kelamin laki-laki 42.425 dan perempuan sebanyak 42.886 jiwa. Dibandingkan dengan proyeksi penduduk pada tahun 2018 Kecamatan Makassar mengalami penambahan penduduk sebanyak 259 jiwa mengalami peningkatan sebesar 1%. Adapun untuk kepadatan penduduk tertinggi adalah Kelurahan Bara-Baraya Timur dengan kepadatan sebesar 45.227 jiwa/km² dan kepadatan penduduk terendah di Kelurahan Maradekaya Selatan sebesar 18.636 jiwa/km². Berikut tabel 8 perkembangan jumlah penduduk 5 tahun terakhir Kecamatan Makassar.

Tabel 8 Perkembangan penduduk Kecamatan Makassar 2015-2020

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)				
		2015	2016	2017	2018	2019
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	Maricaya	5.779	5.803	5.828	5.848	5.865
2	Maricaya Baru	6.943	6.975	7.005	7.029	7.050
3	Maradekaya Selatan	2.033	2.042	2.050	2.057	2.063
4	Bara-Baraya Selatan	7.286	7.320	7.352	7.377	7.399
5	Bara-Baraya	6.691	6.722	6.751	6.775	6.796
6	Maradekaya	4.184	4.202	4.220	4.234	4.247
7	Maradekaya Utara	3.178	3.192	3.206	3.217	3.277
8	Bara-Baraya Utara	6.238	6.267	6.294	6.315	6.335
9	Bara-Baraya Timur	6.724	6.755	6.784	6.808	6.829
10	Maccini Parang	7.936	7.972	8.006	8.033	8.057
11	Maccini	7.196	7.229	7.268	7.286	7.308
12	Maccini Gusung	8.267	8.305	8.341	8.371	8.397
13	Barana	7.209	7.242	7.273	7.299	7.322
14	Lariang Bangi	4.350	4.370	4.388	4.403	4.416
Kecamatan Makassar		84.014	84.396	84.758	85.052	85.311

Sumber : BPS Kecamatan Makassar

Berdasarkan tabel diatas untuk 5 tahun terakhir Kecamatan Makassar mengalami peningkatan penduduk tertinggi berada pada tahun 2016 dengan

382 jiwa dan peningkatan penduduk terendah pada tahun 2019 sebesar 259 jiwa.

4. Ketersediaan Lahan

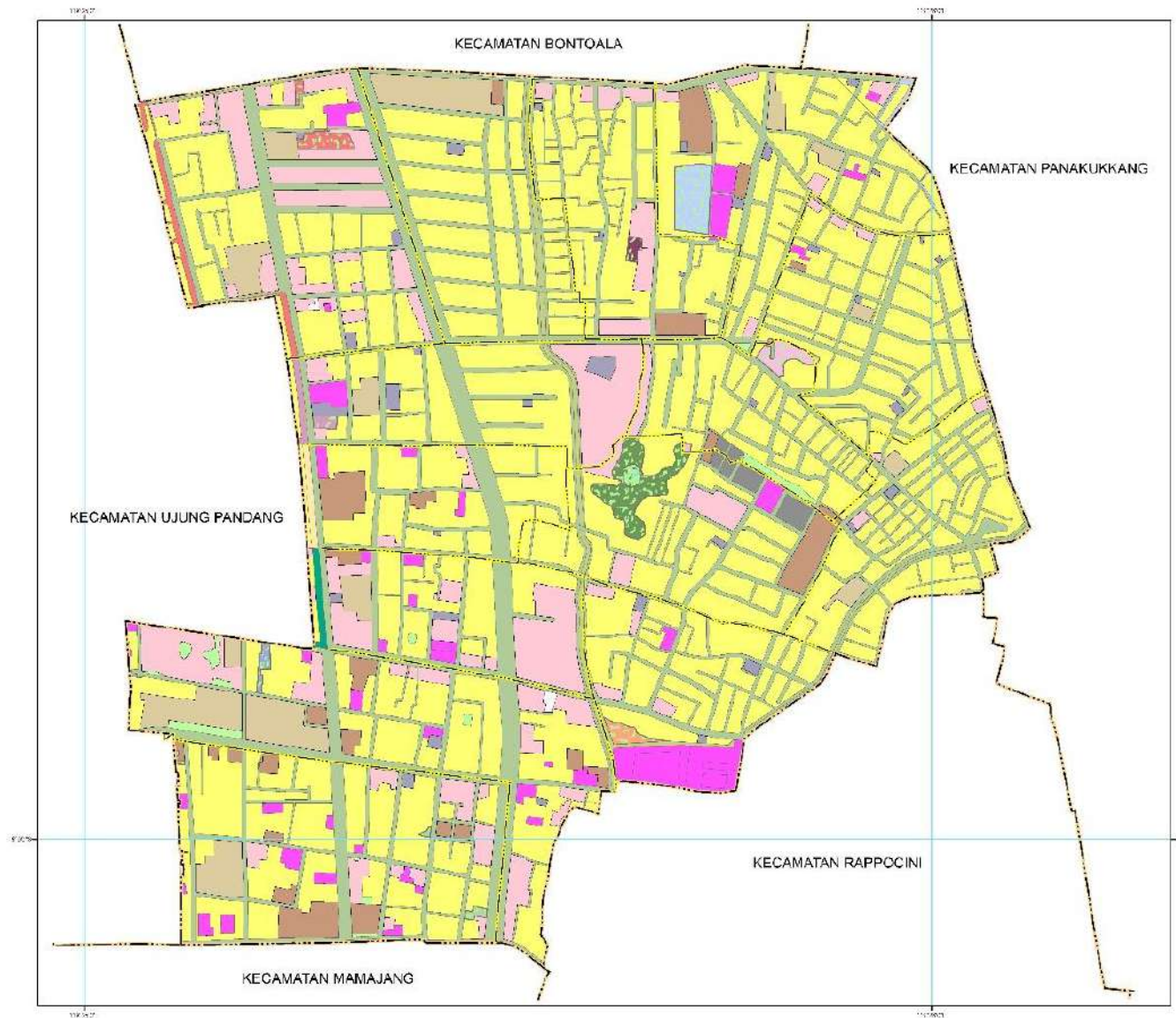
Kecamatan Makassar berdasarkan Perda Kota Makassar No.4 Tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar 2015-2034 ditetapkan sebagai PPK I (Pusat Pelayanan Kota) kawasan pemerintahan serta kecamatan ini juga masuk kedalam kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi dan juga kawasan peruntukan perdagangan dan jasa skala pelayanan lingkungan. Luas guna lahan eksisting di Kecamatan Makassar berdasarkan pengukuran pada aplikasi GIS pada tabel 9 berikut :

Tabel 9 Luas Guna Lahan Kecamatan Makassar

No.	Guna Lahan	Luas (Km ²)	Persentase
1	2	3	4
1	Permukiman	1,39	55
2	Perdagangan & jasa	0,27	11
3	Pendidikan	0,1	4
4	Peribadatan	0,02	1
5	Perkantoran	0,07	3
6	Kesehatan	0,02	1
7	Pemukaman	0,01	0,3
8	Semak Belukar	0,05	2
9	Kebun Campuran	0,01	0,3
10	Lahan Terbuka	0,03	1,1
11	Bangunan Lain	0,53	21
Kecamatan Makassar		2,52	100

Sumber : ArcGIS menggunakan SHP RTRW Kota Makassar 2015

Berdasarkan tabel diatas, guna lahan di Kecamatan Makassar didominasi oleh permukiman dengan luas 1,39 Km² atau sekitar 55% dari luas keseluruhan Kecamatan Makassar dan sebagai wilayah PPK I luas wilayah perkantoran sebesar 0,07 Km² atau sekitar 2,7% dari guna lahan di Kecamatan Makassar dan untuk komersil seluas 0,27 Km² atau 10% dari guna lahan keseluruhan kecamatan tersebut.

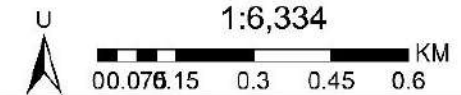


KECAMATAN MAKASSAR

KOTA MAKASSAR

TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PETA ADMINISTRASI TATA GUNA LAHAN



Proyeksi: Universal Transverse Mercator
Sistem Grid: Grid Geografis dan Grid UTM
Datum Horizontal: WGS 1984 Zona 50 S

INSERT



LEGENDA

--- Batas Kecamatan
--- Batas Kelurahan

Makam
Pemukiman
Kesehatan
Perkantoran
Peribadatan
Pendidikan
Makam
Bangunan Lain
Kebun Campuran
Rawa
Semak Belukar
Tubuh Air Buatan

KETERANGAN

DIKERJAKAN OLEH :

NURUL CHAERIAH 60890115011

DOSEN PEMBIMBING :

Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si
Mukhlisah Sam, ST.MT

SUMBER PETA DAN RIWAYAT PETA: RTRW Kota Makassar 2015-2034
Kantor Bappeda Kota Makassar

C. Gambaran Umum Wilayah Kelurahan

1. Letak Geografis dan Administrasi

Kelurahan Bara-Baraya Utara merupakan salah satu kelurahan yang berada pada wilayah administratif Kecamatan Makassar. Letak Kelurahan Bara-Baraya Utara memiliki batas sebagai berikut.

- Sebelah Utara dengan Kelurahan Maccini Parang
- Sebelah selatan dengan Kelurahan Bara-Baraya
- Sebelah timur dengan Kelurahan Maradekaya Utara
- Sebelah barat dengan Kelurahan Bara-Baraya Timur

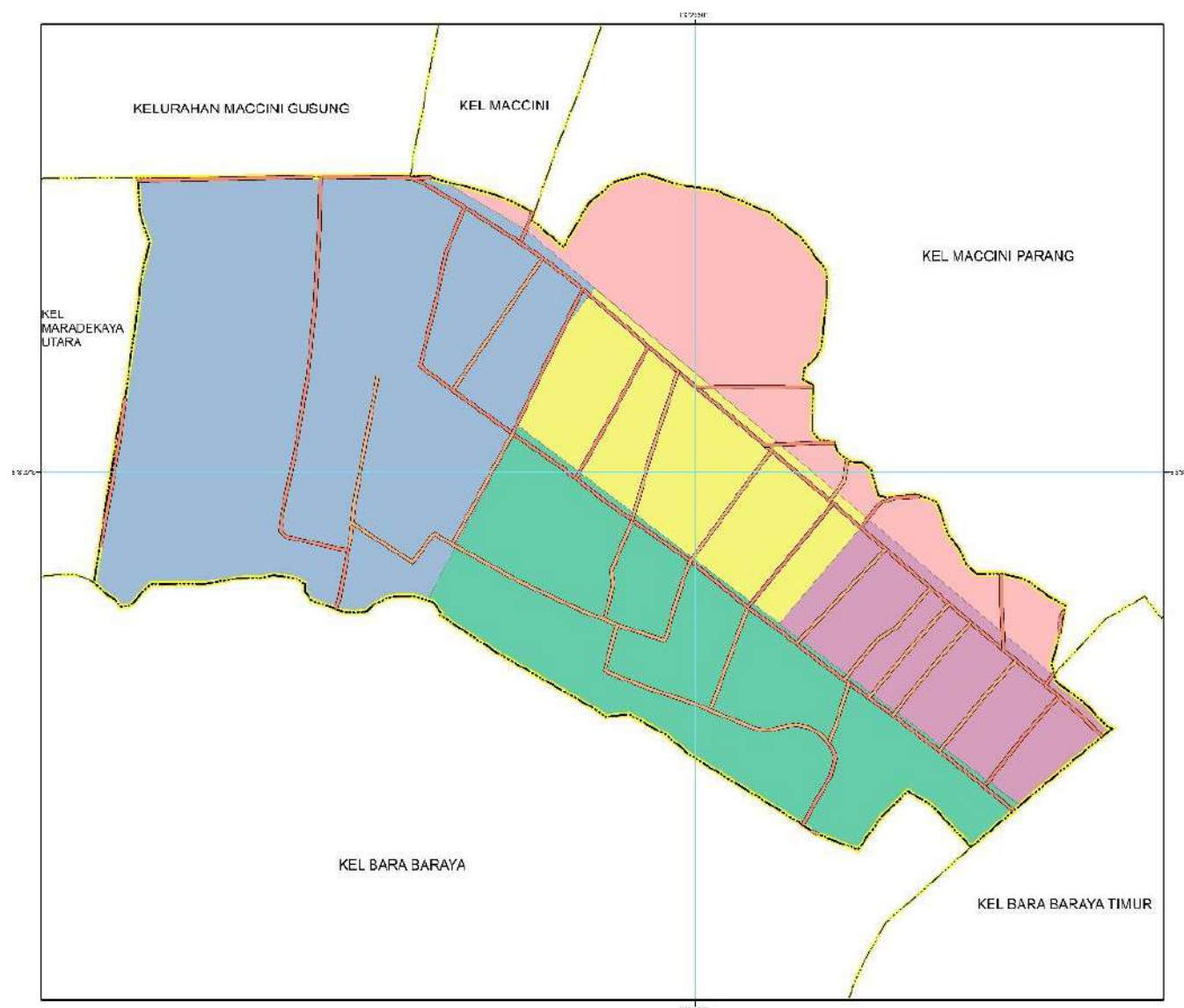
Kelurahan Bara-Baraya Utara secara administratif terbagi atas 5 Rukun Warga (RW) dan 19 Rukun Tetangga (RT). Distribusi luas wilayah Kelurahan Bara-Baraya Utara lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 10 berikut.

Tabel 10 Luas Wilayah Menurut RW di Kelurahan Bara-Baraya Utara



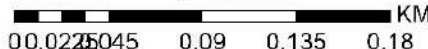

No.	Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Persentase (%)
1	2	3	4
1	RW 1	0,04	36
2	RW 2	0,03	27
3	RW 3	0,01	9
4	RW 4	0,02	18
5	RW 5	0,01	9
Kelurahan Bara-Baraya Utara		0,11	100

Sumber : ArcGIS menggunakan SHP RTRW Kota Makassar 2015

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa RW 1 merupakan wilayah dengan pembagian terluas mencakup 0,45% dari luas keseluruhan Kelurahan bara-baraya utara dan RW 3 dan RW 5 dengan luas terkecil yakni 0,09% dari keseluruhan luas wilayah.



KELURAHAN BARA - BARAYA UTARA
KECAMATAN MAKASSAR
KOTA MAKASSAR

 TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR	
PETA ADMINISTRASI BARA - BARAYA UTARA	
 1:1,562 	
Proyeksi Sistem Grid Datum Horizontal	:Universal Transverse Mercator :Grid Geografis dan Grid UTM :WGS 1984 Zona 50 S
INSERT  ■ KEL. BARA-BARAYA UTARA	
LEGENDA --- Batas Kelurahan --- Jalan Lokal --- Jalan Lingkungan	KETERANGAN <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #4682B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> RW 1 </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #3CB371; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> RW 2 </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> RW 3 </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> RW 4 </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> RW 5 </div>
DIKERJAKAN OLEH : NURUL CHAERIAH 60800116011	
DOSEN PEMBIMBING : Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si Mukhlisah Sami, ST, MT	
SUMBER PETA DAN RIWAYAT PETA: RTRW Kota Makassar 2015-2034 Kantor Kelurahan Bara-Baraya Utara Citra Satelit Google Earth	

2. Perkembangan Penduduk

Kelurahan Bara-Baraya Utara berdasarkan data kelurahan bulan Agustus tahun 2020 memiliki jumlah penduduk 4.801 jiwa yang terbagi menurut jenis kelamin laki-laki 2.395 jiwa dan perempuan 2.406 jiwa. Dibandingkan dengan proyeksi penduduk tahun 2019 Kelurahan ini mengalami pengurangan yang dahulunya 4.882 jiwa atau mengalami penurunan sebesar 1,01%.

Rasio jenis kelamin tahun 2020 di Kelurahan Bara-Baraya Utara penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 11 jiwa. Berikut tabel perkembangan jumlah penduduk 5 tahun terakhir di Kelurahan Bara-Baraya Utara.

Tabel 11 Jumlah Penduduk Kelurahan Bara-Baraya Utara 2016-2020

No.	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)		
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	2	3	4	5
1	2016	3.959	3.270	7.229
2	2017	3.953	3.264	7.217
3	2018	3.899	3.212	7.111
4	2019	2.449	2.433	4.882
5	2020	2.402	2.409	4.811

Sumber : Kantor Kelurahan Bara-Baraya Utara

3. Ketersediaan Lahan

Berdasarkan Perda No.4 Tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar 2015-2034, Kelurahan Bara-Baraya Utara masuk sebagai wilayah kawasan pusat kota dimana berupa kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi dan juga kawasan peruntukan perdagangan dan jasa skala pelayanan lingkungan dimana sudah seharusnya guna lahan di kelurahan ini adalah guna lahan bukan pertanian tetapi berupa permukiman, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi dan pelayanan jasa pemerintahan. Pada tabel 12 berikut :

Tabel 12 Luas Guna Lahan Kelurahan Bara-Baraya Utara

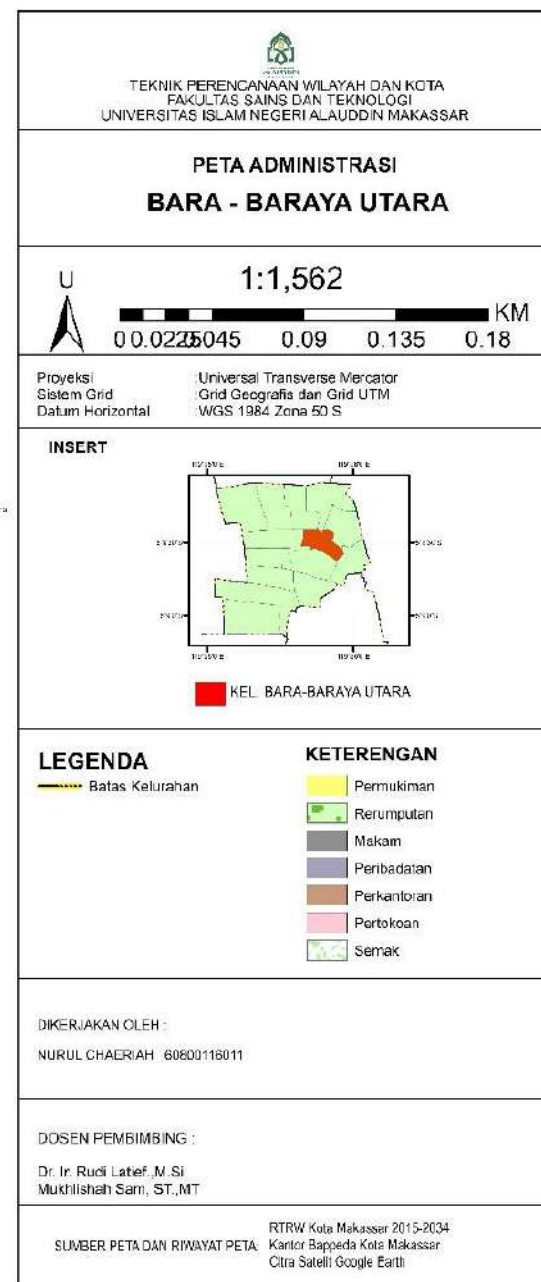
No.	Guna Lahan	Luas (Ha)	Persentase
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Permukiman	9,88	89
2	Peribadatan	0,02	0,18
3	Perkantoran	0,09	1
4	Pertokoan	0,10	1
5	Pemukaman	0,11	1
6	Lahan rumput	0,19	2
7	Semak	0,47	4,2
Kelurahan Bara-Baraya Utara		11	100

Sumber : ArcGIS menggunakan SHP RTRW Kota Makassar 2015

Berdasarkan tabel diatas, guna lahan Kelurahan Bara-Baraya Utara didominasi oleh permukiman dengan luas 9,88 hektar atau 0,89% dari luas wilayah keseluruhan, selain itu peribadatan adalah guna lahan terkecil dengan luas sebesar 0,02 hektar atau 0,0018% dari keseluruhan wilayah.



KELURAHAN BARA - BARAYA UTARA
KECAMATAN MAKASSAR
KOTA MAKASSAR



4. Sarana dan Prasarana

Kelurahan Bara-Baraya Utara sebagai kawasan perkotaan atau wilayah *urban* sudah selayaknya memiliki fasilitas yang memadai untuk menunjang seluruh kegiatan ataupun aktifitas masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut maupun kegiatan ekonomi, pelayanan pemerintahan dan sosial masyarakat. Adapun data eksisting yang berada dilapangan akan dijabarkan sebagai berikut.

Tabel 13 Fasilitas Peribadatan di Kelurahan Bara-Baraya Utara

Fasilitas Peribadatan	Mesjid	Gereja	Pura	Lainnya
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Kelurahan Bara-Baraya Utara	2	-	-	-

Sumber : BPS Kecamatan Makassar 2019

Berdasarkan tabel diatas, fasilitas peribadatan yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara terdiri dari 2 mesjid dan tidak terdapat bangunan peribadatan lainnya seperti gereja, pura dan sebagainya.

Tabel 14 Fasilitas Perkantoran di Kelurahan Bara-Baraya Utara

Fasilitas Perkantoran	Kantor Lurah	LPM	Pemuda
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Kelurahan Bara-Baraya Utara	1	1	1

Sumber : BPS Kecamatan Makassar 2019

Berdasarkan tabel diatas fasilitas perkantoran yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara terdiri dari 1 Kantor Kelurahan, 1 kantor LPM dan 1 kantor lembaga Pemuda.

Tabel 15 Fasilitas Kesehatan di Kelurahan Bara-Baraya Utara

Fasilitas Kesehatan	Rumah Sakit	Dokter Praktik	Puskesmas	Posyandu Family	Apotek	Toko Obat
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Kelurahan Bara-Baraya Utara	-	-	-	7	-	-

Sumber : BPS Kecamatan Makassar 2019

Berdasarkan tabel diatas, fasilitas kesehatan yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara terdiri dari 7 Posyandu Family dan tidak terdapat bangunan rumah sakit, dokter praktik, puskesmas, apotek dan toko obat.

5. Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah tingkat kemudahan yang dapat dicapai seseorang terhadap sesuatu, baik itu berupa objek benda, pelayanan, tempat dan sebagainya. Kelurahan Bara-Baraya Utara yang merupakan salah satu kelurahan yang terletak di pusat kota tentu saja memiliki aksesibilitas yang tinggi yang dapat dilihat pada tabel 16 berikut :

Tabel 16 Aksesibilitas Kelurahan Bara-Baraya Utara

N o.	Kantor Walikota	Kantor Kecamatan	Fasilitas Kesehatan Terdekat	Fasilitas Pendidikan Terdekat	Fasilitas Perbelanjaan Terdekat	Fasilitas Rekreasi Terdekat
1	2	3	4	5	6	7
1.	3,4 km/9 menit	700 m/2menit	2,6 km/ 7 menit	2,8 km/ 7 menit	3,5 km/ 9 menit	3,4 km/ 9 menit

Sumber : BPS Kecamatan Makassar 2019

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat aksesibiltas masyarakat Kelurahan Bara-Baraya Utara menuju berbagai fasilitas yang terlampau cepat karena letaknya yang berada di pusat kota selain itu untuk fasilitas kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan rekreasi mengambil jarak tempuh dengan keberadaan fasilitas yang terdekat seperti RS.Awal Bros, Univeristas Muslim Indonesia, Nipah Mall dan Anjungan Pantai Losari.

6. Aktivitas Perekonomian

Kelurahan Bara-Baraya Utara merupakan salah satu kelurahan yang terdapat di Kecamatan Makassar yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi serta berada di daerah perkotaan sehingga aktivitas perekonomian yang ada dikelurahan ini cukup beragam yang dapat dilihat pada tabel 17 berikut :

Tabel 17 Fasilitas Perbelanjaan di Kelurahan Bara-Baraya Utara

N o.	Pasar	Mini Market	Restoran/ Rumah Makan	Warung/ Kedai Makanan	Toko/ Warung Kelontong an	Rumah Pemotonga n Ayam
1	2	3	4	5	6	7
1.	-	5	3	18	162	47

Sumber : Profil Kelurahan Bara-Baraya Utara 2019

Berdasarkan dari tabel diatas dapat dilihat toko atau warung kelontongan merupakan aktivitas perekonomian paling banyak yang ada di kelurahan ini dengan jumlah mencapai 162 selain itu kelurahan ini juga dikenal sebagai daerah yang paling banyak memiliki rumah pemotongan ayam setelah Kelurahan Bara-Baraya Timur dengan jumlah 47 usaha.

D. Integrasi Keislaman

Kajian dari penelitian ini adalah bagaimana pengaruh demografi dan lahan sangat mempengaruhi pola pengembangan ataupun kemajuan dari suatu daerah. Kemudian dari pemaparan diatas digambarkan lagi tentang integrasi Islam kaitannya dengan penelitian ini dalam Q.S. Ar- Rum/ 30:41 yaitu

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ

Terjemahnya :

Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar). (Kemenag RI)

Dalam tafsir Quraish Sihab menjelaskan maksud dari ayat ini bahwa Telah terlihat kebakaran, kekeringan, kerusakan, kerugian perniagaan dan ketertenggelaman yang disebabkan oleh kejahatan dan dosa-dosa yang diperbuat manusia. Allah menghendaki untuk menghukum manusia di dunia dengan perbuatan-perbuatan mereka, agar mereka bertobat dari kemaksiatan. Dimana kaitannya dengan penelitian ini adalah bagaimana masyarakat yang berada di Kelurahan Bara-Baraya Utara menjaga lahan dan lingkungan tempat tinggal mereka, memanfaatkan sarana dan prasarana sebagaimana mestinya agar tidak terjadi kerusakan pada lahan diwilayah tersebut.

Selain itu perubahan fungsi hunian yang terjadi di Kelurahan tersebut yang dimanfaatkan sebagai kegiatan komersil sebagian besar adalah rumah pemotongan ayam yang tentu saja memberikan dampak polusi udara berupa bau tidak sedap dari limbah yang dihasilkan bagi masyarakat sekitar yang tentu saja memberikan dampak kesehatan serta kerusakan lingkungan. Allah Swt dalam Q.S. al-Baqarah/ 2:151 yaitu :

كَمَا أَرْسَلْنَا فِيكُمْ رَسُولًا مِّنكُمْ يَتْلُوا عَلَيْكُمْ ءَايَاتِنَا وَيُزَكِّيكُمْ وَيُعَلِّمُكُمُ الْكِتَابَ وَالْحِكْمَةَ وَيُعَلِّمُكُم مَّا لَمْ تَكُونُوا تَعْلَمُونَ

Terjemahnya :

Sebagaimana (Kami telah menyempurnakan nikmat Kami kepadamu) Kami telah mengutus kepadamu Rasul diantara kamu yang membacakan ayat-ayat Kami kepada kamu dan mensucikan kamu dan mengajarkan kepadamu Al Kitab dan Al-Hikmah, serta mengajarkan kepada kamu apa yang belum kamu ketahui.

Dalam tafsir Kementrian Agama dijelaskan bahwa makna dari ayat ini ialah kami juga memberikan nikmat yang lain kepada kalian. Kami mengirimkan kepada kalian seorang Rasul dari bangsa kalian sendiri yang bertugas membacakan ayat-ayat kami dan menyucikan kalian melalui keutamaan-keutamaan dan kebijakan yang dia perintahkan dan memperingatkan kehinaan-kehinaan dan kemungkaran yang dia larang untuk kalian. Dia juga mengajarkan Al-Qur'an dan sunnah kepada kalian, dan mengajarkan apa yang belum kalian ketahui terkait urusan-urusan agama dan dunia kalian. Dimana kaitan ayat ini dengan penelitian yang ada ialah bagaimana pemerintah dan warga setempat harus berkoordinasi dalam menjaga kebersihan lingkungan apalagi kelurahan ini adalah permukiman padat penduduk yang memiliki fasilitas peribadatan yang tentu saja dapat mengganggu keutamaan warga dalam beribadah.

E. Analisis Faktor - Faktor Yang Dominan Berpengaruh Terhadap Terjadinya Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil

1. Hasil Sampel

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan pada bulan September 2020, peneliti telah merangkum hasil kuisioner terhadap sampel yang berada di wilayah Kelurahan Bara-Baraya Utara. Dimana berdasarkan rumus MLE (*Maximum Likelihood stimation*) diperoleh sampel sebanyak 100 responden dari 1.307 KK yang ada di kelurahan tersebut. Untuk hasil dari kuisioner dapat dilihat pada tabel 18 berikut.

Tabel 18 Hasil Kuisioner Penelitian

Pertanyaan		Jawaban	Jumlah	Total	Variabel
1	2	3	4	5	6
1. Apakah dengan merubah fungsi hunian menjadi kegiatan komersil merupakan bagian dari penghasilan pokok dalam memenuhi kebutuhan hidup anda setiap harinya?	A. Iya, krn merupakan penghasilan utama	70	100	Y	
	B. Tidak, krn merupakan penghasilan sampingan	30			
2. Dalam kurun waktu 5 thn terakhir apakah anda memiliki pertambahan anggota keluarga?	A. Iya, 3-5	1	100	X1	
	B. Iya 1-2	51			
	C. Tidak	48			
3. Selain tempat tinggal anda di Kelurahan ini apakah anda memiliki lahan yang dapat digunakan untuk melakukan kegiatan komersil?	A.Iya, saya pemilik	34	100	X2	
	B.Tidak memiliki	66			
4. Menurut bapak/ibu sarana dan prasarana yang ada di Kelurahan ini sudah sesuai dengan standar yang ada?	A.Iya sudah sesuai	74	100	X3	
	B. Tidak sesuai	26			
5. Apakah tempat tinggal anda tinggal saat ini mudah dijangkau kendaraan umum/konsumen?	A. Mudah dijangkau	61	100	X4	
	B. Sulit dijangkau	39			
6. Apakah setelah merubah fungsi hunian anda aktifitas perekonomian disekeliling tempat tinggal anda meningkat dari sebelumnya?	A. Iya, mengalami peningkatan	35	100	X5	
	B. Tidak, mengalami peningkatan	65			

Sumber : Kuisioner dengan warga Kelurahan Bara-Baraya Utara, 2020

2. Analisis Chi-Square

Apabila 2 variabel dan salah satunya memiliki skala nominal maka dilakukan uji Chi-Square dengan merujuk bahwa harus digunakan uji pada derajat yang terendah. Maka adapun rumus dari Chi-Square yaitu :

$$X^2 = \left[\frac{(F_0 - F_h)^2}{f_h} \right]$$

Dimana :

X^2 : Nilai *Chi-Square*

F_h : Frekuensi yang diharapkan

F_0 : Frekuensi diperoleh/diamati

Adapun rumus untuk menentukan nilai dari F_h adalah sebagai berikut:

$$F_h = \frac{n_o^i \times n_o^j}{N}$$

Dimana :

F_h : Frekuensi yang diharapkan

n_o^j : Jumlah kolom

n_o^i : Jumlah baris

N : Sampel

Penarikan kesimpulan dapat dilakukan apabila keadaan berikut tercapai, yakni X^2 hitung $< X^2$ tabel dimana H_0 diterima, sebaliknya apabila X^2 hitung $> X^2$ tabel dimana H_0 ditolak atau H^1 . Untuk mengetahui koefisien korelasi setiap variabel X terhadap variabel Y berdasarkan hasil yang diperoleh, digunakan uji kontingensi, yaitu :

$$C = \sqrt{\frac{X^2}{(N + X^2)}} \quad C_{max} = \sqrt{\frac{m}{(m - 1)}}$$

Dimana :

C : Hasil koefisien kontingensi

C_{max} : Hasil maksimal koefisien kontingensi

X^2 : Hasil Chi kuadrat yang dihitung

N : Jumlah sampel (Rahman 1991 : 136)

Untuk mengetahui besarnya hubungan variabel X terhadap Y digunakan sistem scoring Skala Lickert sebagai patokan interpretasi nilai presentase yang digunakan yaitu pada tabel 19 berikut :

Tabel 19 Skala Nilai Hasil Uji Kontingensi

Interval Kontingensi	Tingkat Hubungan
<i>I</i>	<i>2</i>
0,00 - 0,199	Sangat Lemah
0,20 - 0,399	Lemah
0,40 - 0,599	Sedang
0,60 - 0,799	Kuat
0,80 - 1,00	Sangat Kuat

Sumber: Maria M.I. 2000 dalam Arianti (2009:11)

a. Perkembangan Penduduk terhadap Perubahan Fungsi Hunian

Untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X_1 dan Y maka digunakan metode analisis Chi-Square berdasarkan hasil kuisioner dengan warga Kelurahan Bara-Baraya Utara. Hasil rekap kuesioner kemudian dimasukkan pada tabel analisis Chi-square. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 20 berikut.

Tabel 20 Uji Chi Square Pengaruh Perkembangan Penduduk terhadap Perubahan Fungsi Hunian

X Y	X				Σ	FH			X^2			Σ
	1	2	3			1	2	3	1	2	3	
<i>I</i>	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Y	1	1	3	37	70	0,	35,	33,6	0,12	0,38	0,34	0,855
	2	0	1	11	30	0	15,	14,	0	0,89	0,80	1,696
Σ		1	5	4	10							
		1	1	8	0							
x^2												2,55
db												1
α												0,05
x^2 Tabel												5,99
Kesimpulan									Tidak Berpengaruh			

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Keterangan :

Y = Perubahan Fungsi Hunian

X^2 = Chi Square

Y₁ : Tinggi

F_h = Frekuensi Harapan

Y₂ : Rendah

db = derajat bebas

X = Perkembangan Penduduk

α = Taraf Signifikan

X₁ : Diatas 2% per tahun

Σ = Jumlah

X₂ : 2% pertahun

X₃ : Dibawah 2% pertahun

Berdasarkan survey dan tabel diatas, dapat dilihat bahwa tingkat perkembangan penduduk menurut uji Chi-Square tidak berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara. Untuk mengukur tingkat pengaruh perkembangan penduduk terhadap perubahan fungsi hunian maka selanjutnya dilakukan uji kontingensi dimana :

$$C = \sqrt{\frac{2,551}{100 + 2,551}}$$

C = 0,1574 atau pengaruh sangat lemah

Maka dari analisis diatas dapat dilihat bahwa faktor perkembangan penduduk terhadap perubahan fungsi hunian tidak memiliki pengaruh bahkan dari hasil analisis uji kontingensi pun pengaruhnya sangat lemah.

b. Ketersediaan Lahan terhadap Perubahan Fungsi Hunian

Untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X₂ dan Y maka digunakan metode analisis Chi-Square berdasarkan hasil kuisioner dengan warga Kelurahan Bara-Baraya Utara. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 21 berikut.

Tabel 21 Uji Chi Square Ketersediaan Lahan terhadap Perubahan Fungsi Hunian

$\begin{matrix} X \\ Y \end{matrix}$		X		Σ	FH		X ²		Σ
		1	2		1	2	1	2	
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Y	1	15	55	70	23,8	46,2	1,843	1,676	3,519
	2	19	11	30	10,2	19,8	7,592	3,911	11,503
Σ		34	66	100					
x ²									15,022
db									1
α									0,05
x ² Tabel									3,84
Kesimpulan								Berpengaruh	

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Keterangan :

Y = Perubahan Fungsi Hunian

X² = Chi Square

Y₁ : Tinggi

Fh = Frekuensi Harapan

Y₂ : Rendah

db = derajat bebas

X = Ketersediaan Lahan

α = Taraf Signifikan

X₁ : Tersedia

Σ = Jumlah

X₂ : Tidak tersedia

Berdasarkan survey dan tabel diatas, dapat dilihat bahwa ketersediaan lahan menurut uji Chi-Square berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara. Untuk mengukur pengaruh ketersediaan lahan terhadap perubahan fungsi hunian maka selanjutnya dilakukan uji kontingensi dimana :

$$C = \sqrt{\frac{15,022}{(100 + 15,022)}}$$

C = 0,361 atau pengaruh lemah

Dimana berdasarkan hasil analisis ketersediaan lahan terhadap perubahan fungsi hunian memiliki pengaruh tetapi lemah sehingga faktor ini bukan faktor dominan dalam perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di kelurahan tersebut.

c. Sarana dan Prasarana terhadap Perubahan Fungsi Hunian

Untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X_3 dan Y maka digunakan metode analisis Chi-Square berdasarkan hasil kuisisioner dengan warga Kelurahan Bara-Baraya Utara. Hasil rekap kuesioner kemudian dimasukkan pada tabel analisis Chi-square. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 22 berikut.

Tabel 22 Uji Chi Square Sarana dan Prasarana terhadap Perubahan Fungsi Hunian

$\begin{matrix} X \\ Y \end{matrix}$		X		Σ	FH		X^2		Σ
		1	2		1	2	1	2	
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Y	1	49	21	70	51,8	18,2	0,151	0,430	0,581
	2	25	5	30	22,2	7,8	0,353	1,005	1,358
Σ		74	26	100					
x^2									1,939
db									1
α									0,05
x^2 Tabel									3,84
Kesimpulan								Tidak Berpengaruh	

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Keterangan :

Y = Perubahan Fungsi Hunian

X^2 = Chi Square

Y_1 : Tinggi

Fh = Frekuensi Harapan

Y_2 : Rendah

db = derajat bebas

X = Sarana dan Prasarana

α = Taraf Signifikan

X_1 : Sesuai standar

Σ = Jumlah

X_2 : Tidak sesuai

Berdasarkan survey dan tabel diatas, dapat dilihat bahwa kondisi sarana dan prasarana menurut uji Chi-Square tidak berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara. Untuk mengukur pengaruh kondisi sarana dan prasarana terhadap perubahan fungsi hunian maka selanjutnya dilakukan uji kontingensi dimana :

$$C = \sqrt{\frac{1,939}{(100 + 1,939)}}$$

$C = 0,137$ atau pengaruh sangat lemah

Hasil analisis mengidentifikasi bahwa sarana dan prasarana terhadap perubahan fungsi hunian tidak memiliki pengaruh dan berdasarkan hasil uji kontingensi pun memiliki pengaruh sangat lemah sehingga faktor ini tidak berdampak pada perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara.

d. Aksesibilitas terhadap Perubahan Fungsi Hunian

Untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X_4 dan Y maka digunakan metode analisis Chi-Square berdasarkan hasil kuisisioner dengan warga Kelurahan Bara-Baraya Utara. Hasil rekap kuesioner kemudian dimasukkan pada tabel analisis Chi-square. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 23 berikut.

Tabel 23 Aksesibilitas terhadap Perubahan Fungsi Hunian

$\begin{matrix} X \\ Y \end{matrix}$		X		Σ	FH		X^2		Σ
		1	2		1	2	1	2	
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Y	1	41	30	70	42,7	27,3	0,067	1,952	2,019
	2	20	9	30	18,3	11,7	7,480	0,623	8,103
Σ		61	39	100					
x^2									10,122
db									1
α									0,05
x^2 Tabel									3,84
Kesimpulan								Berpengaruh	

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Keterangan :

Y = Perubahan Fungsi Hunian

Y_1 : Tinggi

Y_2 : Rendah

X = Aksesibilitas

X_1 : Mudah dijangkau

X^2 = Chi Square

Fh = Frekuensi Harapan

db = derajat bebas

α = Taraf Signifikan

Σ = Jumlah

X2 : Sulit dijangkau

Berdasarkan survey dan tabel diatas, dapat dilihat bahwa aksesibilitas menurut uji Chi-Square berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara. Untuk mengukur pengaruh aksesibilitas terhadap perubahan fungsi hunian maka selanjutnya dilakukan uji kontingensi dimana :

$$C = \sqrt{\frac{10,122}{(100 + 10,122)}}$$

$C = 0,301$ atau pengaruh lemah

Berdasarkan hasil analisis chi-square dan uji kontingensi, aksesibilitas memiliki pengaruh terhadap perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil tetapi lemah di Kelurahan Bara-Baraya Utara.

e. Aktivitas Perekonomian terhadap Perubahan Fungsi Lahan

Untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X₅ dan Y maka digunakan metode analisis Chi-Square berdasarkan hasil kuisisioner dengan warga Kelurahan Bara-Baraya Utara. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 24 berikut.

Tabel 24 Uji Chi Square Aktivitas Perekonomian terhadap Perubahan Fungsi Hunian

$\begin{matrix} X \\ Y \end{matrix}$		X		Σ	FH		X^2		Σ
		1	2		1	2	1	2	
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Y	1	28	42	70	24,5	45,5	0,5	32,5	33
	2	7	23	30	10,5	19,5	94,5	0,62	95,12
Σ		35	65	100					
x^2									128,12
db									1
α									0,05
x^2 Tabel									3,84
Kesimpulan								Berpengaruh	

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Keterangan :

Y = Perubahan Fungsi Hunian

X² = Chi Square

Y_1 : Tinggi

Fh = Frekuensi Harapan

Y_2 : Rendah

db = derajat bebas

X = Aktivitas Perekonomian

α = Taraf Signifikan

X_1 : Diatas 50%

Σ = Jumlah

X_2 : Dibawah 50%

Berdasarkan survey dan tabel diatas, dapat dilihat bahwa aktivitas perekonomian menurut uji Chi-Square berpengaruh terhadap perubahan fungsi hunian yang ada di Kelurahan Bara-Baraya Utara. Untuk mengukur pengaruh aktivitas perekonomian terhadap perubahan fungsi hunian maka selanjutnya dilakukan uji kontingensi dimana :

$$C = \sqrt{\frac{128,12}{(100 + 128,12)}}$$

$C = 0,748$ atau berpengaruh kuat

Maka dari analisis diatas dapat dilihat bahwa faktor aktivitas perekonomian terhadap perubahan fungsi hunian memiliki pengaruh bahkan dari hasil analisis uji kontingensi pun berpengaruh kuat, sehingga faktor ini memberikan dampak terhadap perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara.

3. Hasil Analisis (Kesimpulan Sementara)

Berdasarkan hasil uji Chi-Square dan uji kontingensi maka dapat dirangkum hasil dari pengaruh tiap-tiap variabel X terhadap Y yang dapat dilihat dari tabel 25 berikut.

Tabel 25 Pengaruh Variabel X terhadap Variabel Y

No.	Variabel	Analisis Chi-Square	Uji Kontingensi
1	2	3	4
1	X^1	Tidak Berpengaruh	Sangat Lemah
2	X^2	Berpengaruh	Lemah
3	X^3	Tidak Berpengaruh	Sangat Lemah
4	X^4	Berpengaruh	Lemah
5	X^5	Berpengaruh	Kuat

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Dari tabel 25 diatas dapat dilihat bahwa terdapat 3 variabel X yang memberikan pengaruh terhadap perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil atau variabel Y yaitu X^5 (Aktivitas Perekonomian), X^2 (Ketersediaan Lahan) dan X^4 (Aksesibilitas) dimana berdasarkan hasil uji *Chi-Square* dan uji kontingensi ketiga variabel ini memberikan dampak. Selain itu untuk variabel X^1 dan variabel X^3 tidak memberikan dampak terhadap perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara.

F. Analisis Upaya Pengendalian Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil

Analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Thread*) digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua yaitu upaya pengendalian terhadap perubahan fungsi hunian di Kelurahan Bara-Baraya Utara, Kecamatan Makassar. Analisis ini bertumpu pada empat aspek yaitu kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dimana data dari ke-4 aspek ini diambil dan diperkuat dari hasil pembahasan, analisis dan survey lapangan yang telah dilakukan sebelumnya. Sesuai data dan informasi yang telah digambarkan pada pembahasan sebelumnya, maka faktor-faktor analisis berdasarkan perspektif peneliti adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan (*Strength*)
 - a. Perkembangan penduduk yang meningkat setiap tahun
 - b. Ketersediaan Lahan pada lokasi penelitian yang tidak memadai
 - c. Sarana dan prasarana yang memadai pada lokasi penelitian
 - d. Aksesibilitas yang mudah
2. Kelemahan (*Weakness*)
 - a. Aktivitas Perekonomian pada lokasi penelitian yang bersaing dengan wilayah disekitarnya

3. Peluang (*Opportunity*)

- a. Berdasarkan Perda Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar Tahun 2015-2034 pasal 57 ayat 3, lokasi penelitian masuk dalam kategori kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi.
- b. Berdasarkan aturan Perda RTRW no. 4 tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar 2015-2034 dijabarkan bahwa akan dilakukan pengembangan kawasan ekonomi di wilayah perkotaan agar lebih produktif, kompetitif dan lebih kondusif untuk hidup dan berkehidupan yang lebih berkelanjutan, serta lebih efektif dalam mendorong pengembangan wilayah sekitarnya.

4. Ancaman (*Thread*)

- a. Status Kepemilikan Lahan (Milik Pribadi), memberikan pengaruh signifikan dikarenakan rasa aman dalam memiliki asset dan kenyamanan dalam berusaha demi keberlanjutan kegiatan komersil
- b. Transformasi sosial, banyaknya penduduk pendatang yang memiliki penghasilan yang rendah sehingga menyebabkan kecenderungan untuk menambah penghasilan dengan membuat kegiatan komersil

Berdasarkan penjabaran diatas upaya pengendalian perubahan fungsi hunian yang terjadi di Kelurahan Bara-Baraya Utara membutuhkan konsep yang komprehensif. Perencanaan tepat guna dari pemerintah, kesadaran masyarakat dan urgensi perkembangan wilayah perkotaan dapat menunjang pengendalian perubahan fungsi hunian dalam mewujudkan guna lahan yang optimal di wilayah

perkotaan. Adapun perhitungan Analisis SWOT dari berbagai pertimbangan diatas yang mencakup adalah sebagai berikut :

Tabel 26 Internal Faktor Analisis Strategi (IFAS)

No.	Kekuatan	SP	K	Sp x K	Bobot
1	2	3	4	5	6
1.	Perkembangan penduduk yang meningkat setiap tahunnya	12	4	48	0,20
2.	Ketersediaan lahan pada lokasi penelitian yang tidak memadai	16	4	64	0,40
3.	Sarana dan prasarana pada lokasi penelitian yang memadai	12	4	48	0,20
4.	Aksesibilitas yang mudah	12	4	48	0,20
Jumlah				208	1
No.	Kelemahan	SP	K	Sp x K	Bobot
1.	Aktivitas perekonomian pada lokasi penelitian yang bersaing dengan wilayah disekitarnya	16	4	64	1
Jumlah				64	1

Sumber : Hasil Analisis 2020

Tabel 27 Nilai Skor IFAS

No.	Kekuatan	Bobot	Rating (1-4)	Skor
1	2	3	4	5
1.	Perkembangan penduduk yang meningkat setiap tahunnya	0,20	3	0,6
2.	Ketersediaan lahan pada lokasi penelitian yang tidak memadai	0,40	4	1,6
3.	Sarana dan prasarana pada lokasi penelitian yang memadai	0,20	3	0,6
4.	Aksesibilitas yang mudah	0,20	3	0,6
Jumlah				3,4
No.	Kelemahan	Bobot	Rating (4-1)	Skor
1.	Aktivitas perekonomian pada lokasi penelitian yang bersaing dengan wilayah disekitarnya	1	2	2
Jumlah				2

Sumber : Hasil Analisis 2020

Hasil perhitungan dan analisis IFAS (Internal Faktor Analisis Strategi) untuk elemen kekuatan diperoleh dari indeks akumulatif skor sebesar 3,4 yang angka ini menunjukkan bahwa elemen kekuatan berada pada skala sangat kuat, sedangkan untuk elemen kelemahan dengan skor 2 atau rata-rata.

Tabel 28 Eksternal Faktor Analisis Strategi (EFAS)

No.	Peluang	SP	K	Sp x K	Bobot
1	2	3	4	5	6
1.	Berdasarkan Perda Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar Tahun 2015-2034 pasal 57 ayat 3, lokasi penelitian masuk dalam kategori kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi.	12	4	48	0,50
2.	Berdasarkan aturan Perda RTRW no. 4 tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar 2015-2034 dijabarkan bahwa akan dilakukan pengembangan kawasan ekonomi di wilayah perkotaan agar lebih produktif, kompetitif dan lebih kondusif untuk hidup dan berkehidupan yang lebih berkelanjutan, serta lebih efektif dalam mendorong pengembangan wilayah sekitarnya.	12	4	48	0,50
Jumlah				96	1
No.	Ancaman	SP	K	Sp x K	Bobot
1.	Status Kepemilikan Lahan (Milik Pribadi)	12	4	48	0,50
2.	Transformasi Sosial	12	4	48	0,50
Jumlah				96	1

Sumber : Hasil Analisis 2020

Tabel 29 Nilai Skor EFAS

No.	Peluang	Bobot	Rating (1-4)	Skor
1	2	3	4	5
1.	Berdasarkan Perda Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar Tahun 2015-2034 pasal 57 ayat 3, lokasi penelitian masuk dalam kategori kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi.	0,50	3	1,5
2.	Berdasarkan aturan Perda RTRW no. 4 tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar 2015-2034 dijabarkan bahwa akan dilakukan pengembangan kawasan ekonomi di wilayah perkotaan agar lebih produktif, kompetitif dan lebih kondusif untuk hidup dan berkehidupan yang lebih berkelanjutan, serta lebih efektif dalam mendorong pengembangan wilayah sekitarnya.	0,50	3	1,5
Jumlah				3
No.	Ancaman	Bobot	Rating (4-1)	Skor
1.	Status Kepemilikan Lahan (Milik Pribadi)	0,50	2	1
2.	Transformasi Sosial	0,50	2	1
Jumlah				2

Sumber : Hasil Analisis 2020

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa hasil dari perhitungan nilai skor EFAS untuk elemen peluang sebesar 3 atau berada pada skala kuat, sedangkan untuk elemen ancaman dengan skor 2 yang berada pada skala rata-rata. Dari hasil skoring tersebut berdasarkan nilai skala bahwa elemen peluang yang dimiliki oleh masyarakat dapat menghambat ancaman yang ada sehingga dapat mengurangi perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di wilayah kelurahannya.

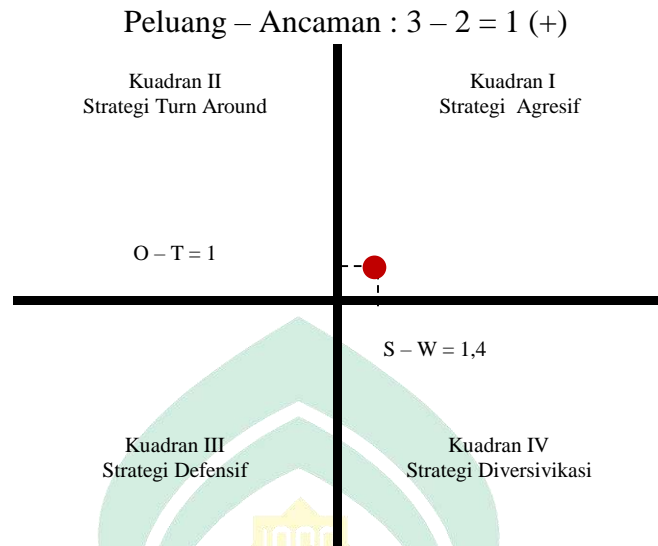
Dari hasil diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penentuan titik koordinat X (IFAS) adalah = Kekuatan – Kelemahan
2. Penentuan titik koordinat Y (EFAS) adalah = Peluang – Ancaman

Faktor Internal :

$$\text{Kekuatan} - \text{Kelemahan} : 3,4 - 2 = 1,4 (+)$$

Faktor Eksternal :



Sumber : Hasil Analisis, 2020

Gambar 9 Grafik Analisis SWOT

1. Hasil Analisis SWOT

a. Strategi SO/ Kekuatan-Peluang (Kuadran I)

Nilai $S = 3,4 > \text{Nilai } O = 3$

Sehingga strategi yang digunakan adalah memanfaatkan *Kekuatan* internal dalam mensosialisasikan segala *Peluang* eksternal, dimana perkembangan penduduk setiap tahunnya yang meningkat, ketersediaan lahan yang tidak memadai, sarana dan prasarana yang memadai serta aksesibilitas yang mudah dapat digunakan dalam melakukan sosialisasi kepada penduduk setempat terkait kebijakan RTRW Kota Makassar bahwa fungsi kawasan di Kelurahan Bara-Baraya Utara yang diperuntukkan sebagai kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi guna meningkatkan perilaku masyarakat dalam meningkatkan fungsi kawasan sebagaimana mestinya.

b. Strategi WO/Kelemahan – Peluang (Kuadran II)

Nilai $W = 2 < \text{Nilai } O = 3$

Sehingga strategi yang digunakan adalah memanfaatkan *Peluang* dalam memperbaiki/meminimalisir segala *Kelemahan* yaitu : memanfaatkan berbagai kebijakan pemerintah yang tercantum dalam Perda maupun RTRW dalam wujud sosialisasi kepada masyarakat guna memperbaiki atau mengendalikan perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di kelurahan ini.

c. Strategi WT/Kelemahan-Ancaman (Kuadran III)

Nilai $W = 2 = \text{Nilai } T = 2$

Sehingga strategi yang digunakan adalah berusaha meminimalkan *Kelemahan* serta menghindari *Ancaman* yaitu mengurangi kelemahan internal dengan menghindari ancaman eksternal berupa memberikan sanksi kepada masyarakat yang melanggar aturan atau menyalahi fungsi kawasan yang telah ditetapkan oleh pemerintah pada sistem zonasi.

d. Strategi ST/Kekuatan-Ancaman (Kuadran IV)

Nilai $S = 3,4 > \text{Nilai } T = 2$

Sehingga strategi yang digunakan adalah memanfaatkan *Kekuatan* dalam menepis segala *Ancaman* yaitu berupaya mengendalikan pertumbuhan penduduk setiap tahunnya, memelihara sarana dan prasarana yang sudah memadai dalam menunjang aktivitas masyarakat serta ketersediaan lahan bagi masyarakat agar tidak melakukan perubahan fungsi hunian yang tidak sesuai dengan aturan pemerintah.

Dari hasil pembahasan *Analisis SWOT* diatas dengan menggunakan perhitungan matematika sederhana maka rumusan strategi terhadap upaya pengendalian fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-

Baraya Utara adalah **Strategi SO (Kuadran I)** dengan berbagai strategi sebagai berikut :

Dalam upaya mencapai Strategi SO tersebut, maka strategi yang digunakan adalah memanfaatkan Kekuatan internal dalam mensosialisasikan segala Peluang eksternal, yaitu : dimana perkembangan penduduk setiap tahunnya yang meningkat, ketersediaan lahan yang tidak memadai, sarana dan prasarana yang memadai serta aksesibilitas yang mudah dapat digunakan dalam melakukan sosialisasi kepada penduduk setempat terkait kebijakan RTRW Kota Makassar bahwa fungsi kawasan di Kelurahan Bara-Baraya Utara yang diperuntukkan sebagai kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi guna meningkatkan perilaku masyarakat dalam meningkatkan fungsi kawasan sebagaimana mestinya. Adapun matriks dari hasil analisis ini adalah sebagai berikut :

Tabel 30 Matriks SWOT Upaya Pengendalian Perubahan Fungsi Hunian

<div style="text-align: center;"> <div>Faktor Internal</div> <div>Faktor Eksternal</div> </div>	Kekuatan (S) :	Kelemahan (W) :
	1. Perkembangan penduduk yang meningkat setiap tahun 2. Ketersediaan Lahan pada lokasi penelitian yang tidak memadai 3. Sarana dan prasarana yang memadai pada lokasi penelitian 4. Aksesibilitas yang mudah	1. Aktivitas perekonomian pada lokasi penelitian yang bersaing dengan wilayah disekitarnya
Peluang (O) : 1. Berdasarkan Perda Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar Tahun 2015-2034, lokasi penelitian masuk dalam kategori kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi. 2. Berdasarkan aturan Perda RTRW no. 4 tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar 2015-2034 dijabarkan bahwa akan dilakukan pengembangan kawasan ekonomi di wilayah perkotaan agar lebih produktif, kompetitif dan lebih kondusif untuk hidup dan berkehidupan yang lebih berkelanjutan, serta lebih efektif dalam mendorong pengembangan wilayah sekitarnya.	1. Memanfaatkan aksesibilitas yang mudah, perkembangan penduduk serta ketersediaan lahan yang tidak memadai dalam mensosialisasikan kebijakan pemerintah terkait dengan fungsi kawasan di Kelurahan Bara-Baraya Utara yang diperuntukkan sebagai kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi guna meningkatkan perilaku masyarakat dalam meningkatkan fungsi kawasan sebagaimana mestinya	1. Memanfaatkan berbagai kebijakan pemerintah yang tercantum dalam Perda maupun RTRW dalam wujud sosialisasi kepada masyarakat guna memperbaiki atau mengendalikan perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di kelurahan ini.
Ancaman (T) : 1. Status Kepemilikan Lahan (Milik Pribadi) 2. Adanya transformasi sosial yakni penduduk pendatang	1. Mengendalikan pertumbuhan penduduk setiap tahunnya, memelihara sarana dan prasarana yang sudah memadai dalam menunjang aktivitas masyarakat serta ketersediaan lahan bagi masyarakat agar tidak melakukan perubahan fungsi hunian yang tidak sesuai dengan aturan pemerintah.	1. Mengurangi kelemahan internal dengan menghindari ancaman eksternal berupa memberikan sanksi kepada masyarakat yang melanggar aturan atau menyalahi fungsi kawasan yang telah ditetapkan oleh pemerintah pada sistem zonasi

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dilakukan maka dari penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Ada tiga faktor dominan dalam perubahan fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara yaitu aktivitas perekonomian, ketersediaan lahan dan aksesibilitas.
2. Strategi yang digunakan dalam upaya pengendalian fungsi hunian menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Bara-Baraya Utara adalah strategi S-O dimana perkembangan penduduk setiap tahunnya yang meningkat, ketersediaan lahan yang tidak memadai, sarana dan prasarana yang memadai serta aksesibilitas yang mudah dapat digunakan dalam melakukan sosialisasi kepada penduduk setempat terkait kebijakan RTRW Kota Makassar bahwa fungsi kawasan di Kelurahan Bara-Baraya Utara diperuntukkan sebagai kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi sehingga memberikan pemahaman dan perubahan perilaku pada masyarakat dalam meningkatkan fungsi kawasan sebagaimana mestinya.

B. Saran

Setelah melalui tahapan dalam penelitian ini maka penulis mengajukan saran sebagai berikut :

1. Untuk Peneliti Selanjutnya, hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi untuk penelitian selanjutnya dan sebagai bahan pertimbangan untuk memperdalam penelitian terkait faktor yang berpengaruh dalam perubahan fungsi hunian menjadi fungsi lainnya yang tidak sesuai dengan peraturan pemerintah.
2. Untuk pemerintah setempat, kecenderungan perkembangan aktivitas ekonomi yang meningkat dari tahun ke tahun tentunya akan mengkonversi lahan yang tersedia sehingga pemerintah diharapkan dapat terus konsisten dalam menjaga lahan permukiman yang ada sehingga tetap berada dalam peruntukan lahan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku agar tercipta suatu keteraturan pola ruang beserta struktur ruangnya.
3. Untuk masyarakat setempat, agar lebih berpartisipasi dan lebih taat dengan aturan serta kebijakan pemerintah yang sudah ditetapkan dalam RTRW Kota Makassar Tahun 2015-2034.

DAFTAR PUSTAKA

- M.Sastra Suparno, Endy Marlina. 2006. **Perencanaan dan Pengembangan Perumahan**. Suyantoro S.FI,editor. Yogyakarta (ID) : Andi Offset.
- Maru Rosmini,Nasaruddin,,Beatus ML. 2015. **Perubahan Penggunaan Lahan Kota Makassar Tahun 1990-2010**. Jurnal Sainsmat, 4 (2) : 113-125.
- Arifia Dini,Soedwiwahjono,dan Rizon Pamardhi Utomo. 2017. **Pengaruh Perkembangan Kegiatan dan Jasa Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Solo Baru**. Jurnal Arsitektura, 15(1) : 1-9.
- Eko Trigus,Sri Rahayu. 2012. **Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesusaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati**. Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota, 8 (4) : 330-340.
- Hilmansyah Hilmi dan Iwan Rudiarto. 2015. **Kajian Perkembangan dan Kesesuaian Lahan Permukiman Eksisting di Kecamatan Indramayu**. Jurnal Teknik PWK, 4 (1) : 54-65.
- Raus Holiqurrahman, Aditianata. 2011. **Identifikasi Proses dan Dampak Perubahan Fungsi Perumahan Menjadi Komersil di Koridor Walter Mongisidi dan Kawasan Pasar Santa, Kecamatan Kebayoran Baru**. Jurnal Planesa, 2(1) : 47-56.
- Mulyadi Mohammad. 2011. **Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Serta Pemikiran Dasar Menggabungkannya**. Jurnal Studi Komunikasi dan Media, 15(1) : 127-138.
- Sari Rahmawaty Noviani dan Parfi Khadiyanto. 2014. **Kualitas Lingkungan Permukiman di Tepi Sungai Kelurahan Pelita,Kecamatan Samarinda Ilir**. Jurnal Teknik PWK, 3(4) : 1002-1012.
- Prihatin Budi Rohani. 2015. **Alih Fungsi Lahan di Perkotaan (Studi Kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta)**. Jurnal Aspirasi, 6 (2) : 105-118.

Bulamei Alexa PEP, Raymon CH Taroreh ST.,MT dan Ingrid L Moniaga ST.,MSi.

Perubahan Penggunaan Lahan di Sekitar Kawasan Pelabuhan Belitung.
Jurnal Arsitektur, 33-40.

Putri Novianti Esra dan Dadang Iskandar. 2014. **Analisis Referensi Konsumen Dalam Penggunaan Media Social Mesengger di Kota Bandung.** Jurnal Manajemen Indonesia, 14(2) : 110-127.

Arieska Permadinah Kanah dan Novera Herdiani. 2018. **Pemilihan Teknik Sampling Berdasarkan Perhitungan Efisiensi Relatif.** Jurnal Statistika, 6 (2) : 166-171.

Sirait Baginda Y.F. 2018. **“Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Hunian di Wilayah Urban Kota Makassar”.** Skripsi Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknologi UIN Alauddin, Makassar.

Budi Setyo. 2015. **“Identifikasi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Perumahan Sawojajar Kota Malang”.** Skripsi Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional, Malang.

Yusran Aulia. 2006. **“Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon”.** Tesis Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Malang.

Peraturan Daerah No.4 Tahun 2015 **Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2034.**

Undang-Undang No.1 Tahun 2011 **Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman BPS Kota Makassar (2017).** **“Kecamatan Makassar Dalam Angka 2017”.** Badan Pusat Statistik, Kota Makassar.

Kementrian Agama. (2019). **Lajnah Al-Quran, Terjemahan dan Tafsir.**

Kantor Kelurahan Bara-Baraya Utara. (2018). **Profil Kelurahan Bara-Baraya Utara.**

Kantor BAPPEDA Kota Makassar. (2019). **SHP RTRW Kota Makassar Tahun 2015-2034.**



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap adalah Nurul Chaeriah yang biasa dipanggil “Nuce” merupakan anak tunggal dari pasangan Iswandi dan Suharni. Penulis lahir di Ujung Pandang, 11 Februari 1998. Penulis menempuh Pendidikan pada SD Inpres Mangasa (2004-2010) kemudian SMP Negeri 4 Sungguminasa (2010-2013) dan SMA Negeri 1 Sungguminasa (2013-2016) hingga akhirnya penulis memilih perguruan tinggi di UIN Alauddin Makassar dengan jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota (2016-2021) dengan menyelesaikan Pendidikan sarjana (S1) selama 4 Tahun 4 Bulan dengan jalur SPAN-PTKIN. Penulis melaksanakan kegiatan Kerja Praktek (KP) di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Cipta Karya Provinsi Sulawesi Selatan. Penulis mengucapkan syukur atas terselesaikannya skripsi dengan judul “Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil Di Kelurahan Bara-Baraya Utara Kecamatan Makassar, Kota Makassar”. Semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat dan dapat dijadikan acuan oleh pembaca.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
MAKASSAR